Gemeente Schiermonnikoog

Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Schiermonnikoog - Dorp

C O N C E P T



bestemmingsplan

Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Schiermonnikoog - Dorp

concept 01-04-2021

Inhoudsopgave

Toelichting **7**

Hoofdstuk 1 Inleiding **9**
1.1 Aanleiding 9
1.2 Plangebied 9
1.3 Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 10
1.4 Leeswijzer 11

Hoofdstuk 2 Beschermde waarden **13**
2.1 Beschermd dorpsgezicht 13
2.2 Cultuurhistorische verkenning 15
2.3 Rijksmonumenten 16
2.4 Kenmerken 16
2.5 Het bestemmingsplan in relatie tot de Welstandsnota 21

Hoofdstuk 3 Planuitgangspunten **23**

Hoofdstuk 4 Beleidskader **25**
4.1 UNESCO werelderfgoedlijst 25
4.2 Rijksbeleid 25
4.3 Provinciaal beleid 28
4.4 Gemeentelijk beleid 29
4.5 Relatie met andere plannen 31

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten **33**
5.1 Water 33
5.2 Bodem 33
5.3 Milieuhinder 34
5.4 Geluid 34
5.5 Erfgoed 34
5.6 Externe veiligheid 37
5.7 Ecologie 37
5.8 Luchtkwaliteit 40
5.9 Verkeer en parkeren 40
5.10 M.e.r.-verantwoording 41

Hoofdstuk 6 Juridische toelichting **43**
6.1 Plansystematiek 43
6.2 Toelichting op de bestemmingsregels 43
6.3 Overige aspecten 46
6.4 Bestemmingsplanprocedure 46

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid **49**
7.1 Economische uitvoerbaarheid 49
7.2 Grondexploitatie 49
7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 49

Bijlagen toelichting **51**

Bijlage 1 Nota van uitgangspunten **53**

Bijlage 2 Overzicht nieuwe initiatieven **93**

Bijlage 3	**Aanwijzing beschermd dorpsgezicht**	**99**
Regels		**107**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**109**
Artikel 1	Begrippen	109
Artikel 2	Wijze van meten	117
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**119**
Artikel 3	Agrarisch - Cultuurgrond	119
Artikel 4	Bedrijf	121
Artikel 5	Bedrijf - Nutsvoorzieningen	125
Artikel 6	Bedrijventerrein	127
Artikel 7	Cultuur en ontspanning - Kinderboerderij	131
Artikel 8	Detailhandel	133
Artikel 9	Groen	135
Artikel 10	Horeca	137
Artikel 11	Maatschappelijk	141
Artikel 12	Maatschappelijk - Bezoekerscentrum	143
Artikel 13	Maatschappelijk - Vuurtoren	145
Artikel 14	Natuur	147
Artikel 15	Recreatie - Kampeerboerderij	149
Artikel 16	Recreatie - Kampeerterrein	151
Artikel 17	Recreatie - Recreatieappartement	153
Artikel 18	Recreatie - Recreatiewoningen 1	155
Artikel 19	Recreatie - Recreatiewoningen 2	157
Artikel 20	Recreatie - Recreatiewoningen 3	159
Artikel 21	Recreatie - Recreatiewoningen 4	161
Artikel 22	Recreatie - Recreatiewoningen 5	163
Artikel 23	Recreatie - Recreatiewoningen 6	165
Artikel 24	Sport	167
Artikel 25	Tuin	169
Artikel 26	Tuin - Overtuin	171
Artikel 27	Verkeer - Verblijf	173
Artikel 28	Water	175
Artikel 29	Wonen	177
Artikel 30	Wonen - Woongebouw	181
Artikel 31	Waarde - Archeologie	183
Artikel 32	Waarde - Beschermd dorpsgezicht	185
Artikel 33	Waterstaat - Waterkering	187
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**189**
Artikel 34	Anti-dubbeltelregel	189
Artikel 35	Algemene bouwregels	191
Artikel 36	Algemene gebruiksregels	193
Artikel 37	Algemene afwijkingsregels	195
Artikel 38	Overige regels	197
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**199**
Artikel 39	Overgangsrecht	199
Artikel 40	Slotregel	201
Bijlagen bij de regels		**203**
Bijlage 1	**Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**	**204**
Bijlage 2	**Staat van Bedrijven**	**206**
Bijlage 3	**Aanwijzingsbesluit Beschermd Dorpsgezicht**	**214**

Bijlage 4 Cultuurhistorische verkenning 219

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Natuur, landschap en cultuurhistorie op Schiermonnikoog zijn uniek. Deze bijzondere waarden zorgen ervoor dat mensen er graag wonen en dat recreanten er rust en ruimte vinden én een aantrekkelijk dorp van bijzondere historische allure. De keerzijde van deze unieke situatie is dat de recreatieve druk op de waardevolle ruimte hoog is en de ruimte voor wonen en werken schaars.

De gemeente Schiermonnikoog wil het bestemmingsplan Schiermonnikoog Dorp (vastgesteld op 24 maart 2009) voor het bebouwd gebied van Schiermonnikoog herzien. Het bestemmingsplan is inmiddels ruim 10 jaar oud en niet meer actueel. Belangrijkste uitgangspunten voor de actualisatie zijn:

- Een betere sturing voor recreatief en permanent wonen;
- Goede bescherming van het waardevolle dorpsgezicht, de karakteristieke eilander huizen, het groene karakter en een goede balans tussen leefbaarheid en waarden;
- Uitwisselingsmogelijkheden van functies in het hart van het dorp;
- Aanpassing aan nieuwe standaarden;
- Aanpassingen aan alle kleine wijzigingen die hebben plaatsgehad en invoegen van initiatieven die goed aansluiten bij de Nota van Uitgangspunten (zie bijlage 1Nota van uitgangspunten)

Hiertoe heeft de gemeenteraad van Schiermonnikoog op 2 juli 2019 de Nota van Uitgangspunten voor het Bestemmingsplan Schiermonnikoog Dorp vastgesteld. Deze Nota van Uitgangspunten is het kader waarbinnen het bestemmingsplan is opgesteld (zie Hoofdstuk 3).

1.2 Plangebied

Als plangebied wordt in grote lijnen hetzelfde plangebied aangehouden als het huidige bestemmmingsplan en heeft betrekking op het bebouwde gebied van Schiermonnikoog met uitzondering van de woningbouwlocatie oost waar een apart bestemmingsplan voor wordt opgesteld.



Figuur 1. Ligging plangebied

1.3 Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

Dit bestemmingsplan is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Dit betekent dat er van bepaalde regels in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), kan worden afgeweken waarmee wordt vooruitgelopen op de aankomende Omgevingswet. De vijfde tranche van de Regeling Crisis- en herstelwet is op 20 maart jl. gepubliceerd in de Staatscourant. De regeling is met ingang van 21 maart 2020 in werking getreden. Onderhavig bestemmingsplan is in deze tranche opgenomen en het bestemmingsplan kan worden opgesteld gebruikmakend van de mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet biedt.

De Crisis- en herstelwet wordt toegepast om een bestemmingsplan op te stellen waarbij de gemeente Schiermonnikoog de Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 2020 - 2024 voor een deel integreert in het bestemmingsplan. Integratie van de huisvestingsregels in het bestemmingsplan voorkomt overlap en zorgt voor meer inzicht in de handhaafbaarheid van regels. Het bestemmingsplan wordt opgesteld met het oog op een consistente sturing ten aanzien van:

- het behoud van de permanente woningvoorraad;
- het afwijken van het gebruik van permanente woningen voor recreatieve doeleinden;
- het splitsen en samenvoegen van woningen;
- eenduidigheid in begrippen en wijze van meten.

In de mogelijkheid om gemeentelijke verordeningen in het Omgevingsplan op te nemen wordt in de Omgevingswet voorzien. Hierop wil de gemeente anticiperen. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan kan indien nodig ook gebruik gemaakt worden van een gefaseerde aanpak van onderzoeken, zodat in het bestemmingsplan kan worden volstaan met globaal onderzoek naar de uitvoerbaarheid. In dit plan wordt op dit moment geen gebruik gemaakt van de gefaseerde aanpak van onderzoeken. Gelet hierop is het noodzakelijk dat er wordt afgeweken van wettelijke regelingen die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening, de Gemeentewet en het Besluit ruimtelijke ordening. Om deze reden is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld gebaseerd op hoofdstuk 2, afdeling 2, Innovatie van de Crisis- en herstelwet. De toe te passen innovaties in dit bestemmingsplan passen binnen het kader van artikel 7c Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet:

a. In aanvulling op artikel 3.1, lid 1 Wro kunnen in het bestemmingsplan ook regels worden gesteld die strekken voor het (artikel 7c, lid 1):
    1. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (artikel 7c, lid 1, onder a),
    2. doelmatig beheren, gebruiken ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies (artikel 7c, lid 1, onder b);
b. Het bestemmingsplan kan door het gemeentebestuur gestelde regels als bedoeld in artikel 108 van de gemeentewet bevatten die geheel of gedeeltelijk betrekking hebben op de fysieke leefomgeving;

Bij de voorbereiding, vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling van het bestemmingsplan kan worden afgeweken van artikel 3.1.6, eerste lid, onder f, en vijfde lid, onder c van het Bro. Dit betreft de gefaseerde aanpak van onderzoeken (artikel 7c, lid 9, onder b).

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 Beschermde waarden geeft een overzicht van de cultuurhistorische waarden waarmee bij het opstellen van het bestemmingsplan rekening is gehouden. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de uitgangspunten die in dit bestemmingsplan een juridische vertaling krijgen. Hoofdstuk 4 Beleidskader geeft een samenvatting van de belangrijkste beleidskaders van de rijks- en provinciale overheid en van de gemeente Schiermonnikoog, waarmee bij het opstellen van het bestemmingsplan rekening is gehouden. Daarnaast is met de uitwerking van de plannen rekening gehouden met de aanwezige milieu- en omgevingsaspecten waar de plannen invloed op kunnen hebben. Deze komen aan bod in hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten. Op basis van het beleid, de milieu- en omgevingsaspecten en de uitgangspunten vindt in hoofdstuk 6 Juridische toelichting de vertaling plaats naar de regels en de verbeelding. Ten slotte is in hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid ingegaan op de haalbaarheid van het plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische haalbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beschermde waarden

De gemeente hecht grote waarde aan het behoud en waar mogelijk verbetering van de cultuurhistorische waarden op Schiermonnikoog. Dit betreft zowel de waarden van het dorp en zijn omgeving van polder en duinen, als ook karakteristieke en beeldbepalende bebouwing van gebouwen en recreatiewoningen buiten het dorp. Met name het gaaf bewaarde historische beeld van het dorp, ingebed in zijn eilander omgeving, is één van aspecten die Schiermonnikoog zo aantrekkelijk maakt voor toerisme. Eén van de belangrijkste beleiduitgangspunten is het behoud van dit waardevolle beeld.

In dit bestemmingsplan wordt de planologische regeling op het behoud en de versterking van dit beeld afgestemd zoals in eerdere plannen opgenomen gecontinueerd.

2.1 Beschermd dorpsgezicht

Een gedeelte van het dorp is, gezien de daar nog aanwezige cultuurhistorisch waardevolle structuren en monumenten, in 1969 aangewezen als “beschermd dorpsgezicht” in de zin van de Monumentenwet. De aanwijzing en de toelichting daarop is opgenomen in Bijlage 3. Het gemeentelijk beleid heeft als doel om de cultuurhistorische, ruimtelijke en eventueel aanwezige archeologische waarden in het plangebied te beschermen en zo mogelijk te versterken. Het bestemmingsplan is bij uitstek het instrument om deze bescherming vast te leggen. De gemeente heeft aan deze bescherming gestalte gegeven in de voorgaande bestemmingsplannen voor de kom van Schiermonnikoog. Deze bescherming wordt in onderhavig bestemmingsplan gecontinueerd.

Toelichting bij het besluit tot vaststelling van een beschermd dorpsgezicht

Gedurende de Middeleeuwen was het eiland Schiermonnikoog in het bezit van de klooster Klaarkamp dat omstreeks het jaar 1166 in Rinsumageest werd gesticht. De kloosterlingen, die behoorden tot de orde van de Cisterciënzers, bewoonden het eiland, dat door de schiere of grijze monnikspij de naam Schiermonnikoog kreeg.

Evenals de andere kloostergoederen in Friesland, werd het in 1580 geseculariseerd en ging het eigendom over op de provincie. Door de Staten van Friesland werd Schiermonnikoog in 1638 als heerlijkheid verkocht en kwam spoedig daarna in het bezit van Johan Stachhouwer, Heer van Rijnsbergen, in wiens familie het bleef tot het midden van de 19de eeuw. In 1858 werd het eiland geheel aan mr. J.E. Banck overgedragen, die het op zijn beurt in 1893 verkocht aan Berthold, graaf Bernsdorff. Tot 1945 behoorde het tot deze Duitse grafelijke familie. Na als vijandelijk vermogen in beslag te zijn genomen, kwam alle grond in handen van de Staat der Nederlanden.

Eeuwenlang is Schiermonnikoog door wind en water belaagd, waardoor een sterke verplaatsing, die in de laatste 400 jaar minstens 2½ km heeft bedragen, in oostelijke richting plaats vond. Op het thans verdwenen westelijk deel stond de nederzetting Westerburen, en ook het huis "Binnendijken", de woonstede der Stachhouwers, was hier gelegen. De kerk en verscheidene huizen van dit dorp werden door verstuiving van de duinen in 1715 afgebroken en meer landinwaarts opnieuw gebouwd. Maar ook deze nieuwe plaats werd al spoedig bedreigd en was in 1760 vrijwel geheel in zee verdwenen.

Omstreeks 1720 werden nabij de Oosterduinen de eerste huizen gebouwd, waaruit het huidige dorp Oosterburen is gegroeid. Door de zorg van de toenmalige landheer werd deze nieuwe nederzetting zeer regelmatig aangelegd. De eerste bebouwing bestond uit twee rechte, evenwijdig aan elkaar lopende stroken, de huidige Voor- en Middenstreek, op een onderlinge afstand van 12 à 13 meter. Na 1760 is aan de noordzijde op ± 80 meter een derde strook, de Langestreek, hieraan toegevoegd. In het westen vangen de drie streken op gelijke hoogte aan. De Voor- en Middenstreek kregen een lengte van ± 250 meter, de Langestreek daarentegen groeide geleidelijk tot 500 meter lengte. Behalve aan de rechtlijnige

aanleg werd ook aan de bebouwing grote zorg besteed. Keurig werden de eenvoudige maar stijlvolle woningen onder diepe zadeldaken met de topgevels grenzend aan de straat in één rooilijn gerangschikt. Op vrijwel gelijke wijze werden de kleine voor- en achtererfjes zijdelings door lage stenen muurtjes afgescheiden, aan de wegzijde kregen zij een houten omheining. Aan de buitenzijde van de Voor- en Langestreek werd een smal voetpad aangelegd, dat de diepe overtuinen van de woningen afscheidde. 2 Ook thans zijn deze paden nog ongeschonden aanwezig en levert een wandeling er langs tal van verrassende beelden op.

Het ± 80 meter brede terrein tussen de Midden- en Langestreek is reeds lang de gemeenschappelijke groene ruimte, waar oudtijds de was ter bleek werd gelegd. Door het hoge geboomte heeft het thans de gedaante van een langgerekte brink. Opvallend is dat de gehele structuur van Oosterburen ongeschonden bewaard is gebleven. Ook de bebouwing heeft, ondanks de vele vernieuwingen, het karakter goed weten te behouden. In het oostelijk dorpsdeel is het thans als jeugdherberg ingerichte slot Rijnsbergen gelegen, de uiterlijk vernieuwde in 1757 gebouwde woonstede der Stachhouwers. Op de plaats waar nu de uit 1866 stammende kerk staat, stond voordien de kerk uit 1762. Omgeven door een rechthoekig omheind kerkhof, waarvan de begrenzing bestaat uit een hoogbeplanting, vormt dit gebouw met de er naast gelegen woonhuizen, het centrum van het dorp.

Van de eerste huizen die werden gebouwd zijn slechts enkele gaaf bewaard gebleven. Het enige pand, waar nog een Lytj Hùs bij wordt aangetroffen, ligt aan de Voorstreek en is genummerd Middenstreek 5. De bijzondere stedenbouwkundige aanleg van de plaats, het karakter van de langgerekte bebouwing, de royale tuinen, maar ook de talrijke bomen verlenen aan het dorp een schilderachtig aspect. De compositie van al deze onderdelen levert een beeld op dat van belang is wegens het karakter en de schoonheid van het geheel. Bijzondere zorg voor het doen voortbestaan van dit harmonisch dorpsbeeld is geboden.

De aanwijzing tot beschermd heeft dan ook ten doel, zonder dat daarbij een algehele bevriezing wordt beoogd, door middel van stedenbouwkundige maatregelen het historisch dorpsaspect voor de toekomst veilig te stellen.

(Deze tekst is afkomstig uit de toelichting bij de aanwijzing tot Beschermd Dorpsgezicht en niet in alle opzichten actueel. Zo bevindt zich in het slot Rijsbergen geen jeugdherberg meer. Sinds 2019 bevindt zich daarin een Klooster.)



Figuur 2. Kaart, behorende bij de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht in 1969. Het gebied binnen de stippellijn vormt de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht.

Het beschermd dorpsgezicht heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'. De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor: het behoud, herstel en de uitbouw van de in de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

2.2 Cultuurhistorische verkenning

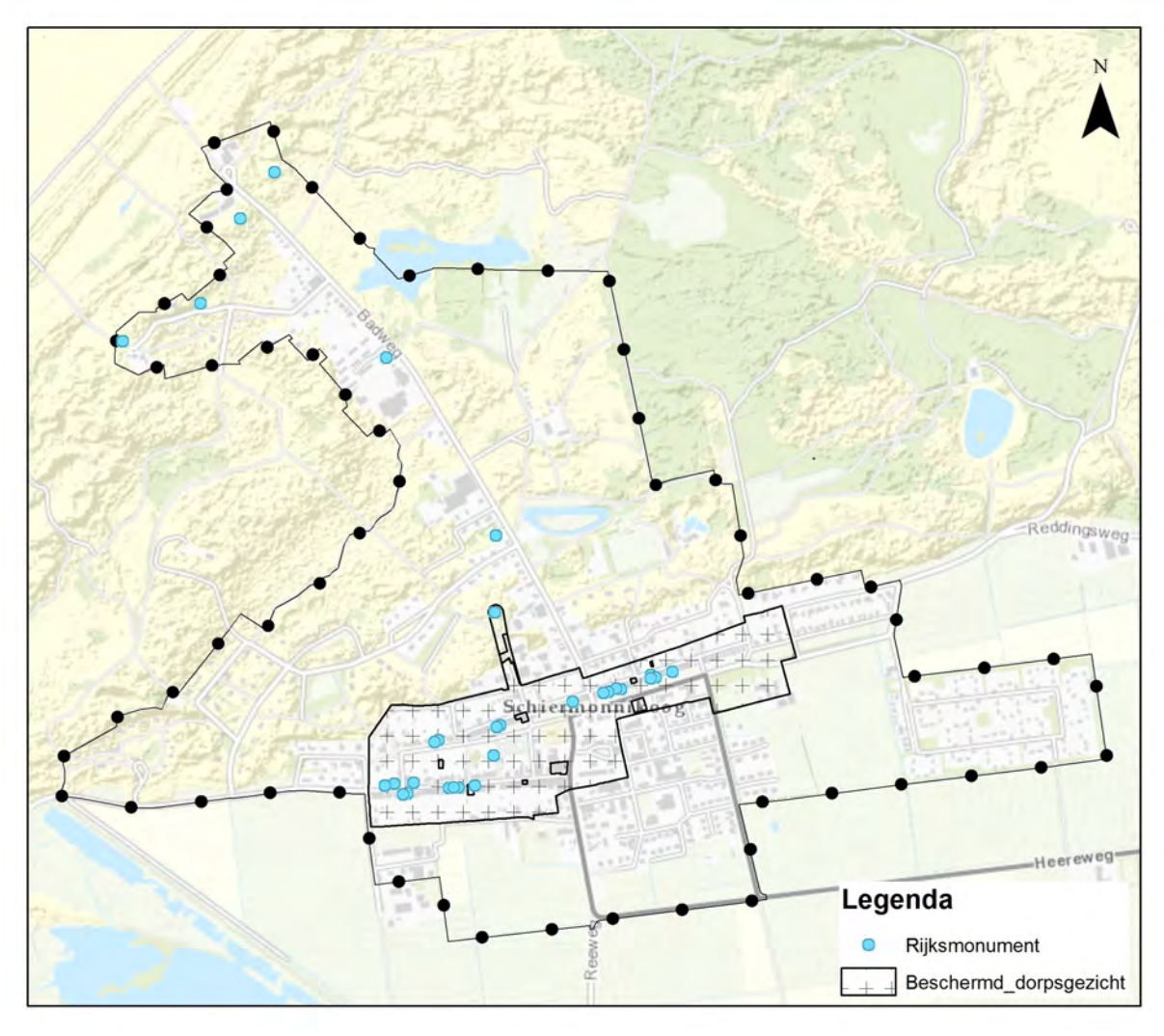
Omdat de bestaande toelichting op de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht zeer summier is en niet de goede basisinformatie voor het bestemmingsplan levert is voor de herziening van het bestemmingsplan in 2003 besloten om een nadere cultuurhistorische verkenning uit te voeren die mede gekoppeld is aan de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'. Het doel van deze verkenning was een herbezinning op de essentiële waarden van het beschermde dorpsgezicht. De waarden die beschreven zijn in deze cultuurhistorische verkenning moeten zo veel mogelijk beschermd worden met het bestemmingsplan. In de Cultuurhistorische Verkenning (CV) is een nadere analyse gemaakt van de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied die mede de basis vormt voor de beschrijving en de bescherming van het dorpsgezicht in het bestemmingsplan.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (voorheen Rijksdienst voor de Monumentenzorg) heeft het instrument van de CV in omloop gebracht ter ondersteuning van een samenhangende belangenafweging op gemeentelijk en provinciaal niveau, maar eveneens ter stimulering van ontwikkelingsscenario's op basis van culturele identiteit. Dit alles met de verwachting dat de CV actief zal bijdragen tot een kwaliteitsbewust proces van herontwerp en ontwikkeling. Naast de meer algemene beschrijving van het historisch ruimtelijke karakter richt de CV zich ook op het aangeven van mogelijkheden voor nieuwe ruimtelijke en functionele ontwikkelingen, in het licht van bestaande cultuurhistorische waarden en beredeneerd vanuit de historisch-ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied. De cultuurhistorische verkenning is als Bijlage 4 bij de

regels gevoegd.

2.3 Rijksmonumenten

Schiermonnikoog kent 30 rijksmonumenten. Een rijksmonument is een gebouw dat door cultuurhistorische waarde en schoonheid van nationaal belang is. Deze zijn niet op de verbeelding aangegeven, omdat de bescherming in de erfgoedwet is geregeld. De Rijksoverheid beschermt rijksmonumenten met als doel de monumentale waarde ervan te behouden.



Figuur 3. Overzicht Rijksmonumenten

2.4 Kenmerken

2.4.1 Structurele kenmerken bebouwingsstructuur

Het oude dorpsdeel van Schiermonnikoog is, zoals dat halverwege de 18e eeuw gebouwd werd, nog steeds vrijwel ongeschonden bewaard gebleven. Het historische dorp kent een overheersende oost-west-structuur, bepaald door de ligging op de rand van de duinen en de vroegere kwelder.

De drie streken, Langestreek, Voorstreek en Middenstreek in het dorp hebben tot ver in de 20e eeuw de plattegrond van het dorp gevormd. Het strekendorp is een fraai voorbeeld van een laat 18e-eeuws

planmatig opgezet dorp.

Omdat het vroegere dorp Westerburen onder zand en in de golven verdween, werd een nieuw dorp, het huidige Schiermonnikoog (voorheen Oosterburen) van hogerhand gepland met vaste afmetingen van de nieuwe huisplaatsen en van de forse achtererven, die later als overtuinen in gebruik zijn genomen.

Binnen dit hoofdstramien is er toch ook grote variatie in de structuur en de vorm. De planmatige opzet komt tot uiting in regelmatige rechtlijnige aanleg met vaste bebouwings- en tuinstroken, een diepe verkaveling en aaneengesloten bebouwing aan de (hoofd)straatzijde.

Schiermonnikoog - Beschermd dorpsgezicht

De speciale kenmerken van het strekendorp, de typische vorm van de huizen alsmede de royale overtuinen met beplantingsstructuur en de talrijke bomen in en om het dorp leidden ertoe dat in 1969 het komgebied van Schiermonnikoog werd aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

Het karakter van de dorpskom wordt sterk bepaald door de volgende elementen:
- grotendeels evenwijdige oost-west gerichte aanleg van de straten, met visueel vrijwel aaneengesloten bebouwing;
- afscheiding van de voor- en achtertuintjes d.m.v. muurtjes, hekken of struiken;
- overtuinen van vaste afmetingen met opstrekkende verkaveling aan Voorstreek en Langestreek, met heggen als erfscheiding;
- groene open ruimte, rijk aan bomen, tussen Middenstreek en Langestreek;
- huizen met topgevels aan de straat in een rooilijn en een lage gootlijn;
- het materiaalgebruik bij de woningen;
- de profilering en het materiaalgebruik in straten, stegen en overige openbare ruimten;
- de afwisseling van uiteenlopende kapvormen, waarin overwegend zadel- en schilddaken;
- de verticale gerichtheid van de gevelarchitectuur;
- behoud van de zichtlijn naar de watertoren (monument).

Omgeven door een rechthoekig kerkhof en hoge beplanting vormt de kerk met de ernaast gelegen woningen, het centrum van het dorp. Van de eerste huizen die werden gebouwd zijn er slechts enkele gaaf bewaard gebleven.

Een belangrijk kenmerk is dat de hoofdbebouwing lineaire, vrijwel aaneengesloten reeksen (streken) vormt, die de straatruimtes begrenzen, het skelet van het beschermde dorpsgezicht. Uiterste terughoudendheid moet daarom betracht worden bij bouwen voor de rooilijn op de ervenstrook aan de Langestreek, de Voorstreek en de Middenstreek op de overgang tussen straat en gevelwand. De herkenbare begrenzing van de wand van (top)gevels van de hoofdbebouwing is een kenmerkend beeldaspect.

De bebouwingsstrook aan de Langestreek om de Noord, dus gelegen tussen de streekbebouwing en het pad langs de koppen van de tuinen, biedt iets meer ruimte voor aan- en uitbouwen, waarbij het echter van belang is dat de kenmerkende afwisselende ligging van de gevellijn langs het pad en het zicht op de hoofdbebouwingsstrook blijft bestaan.

Er bestaat wel verschil in de plaatsing van de huizen aan de drie streken. De huizen aan de Langestreek staan in een rechte rooilijn, dezelfde huizen aan de Middenstreek - Noordzijde niet. Bijzonder is de bebouwingsstructuur op de smalle strook van de Voorstreek en de Middenstreek - Zuidzijde, waar een deel van de bebouwing bestaat uit ruggelings tegen elkaar geplaatste woningen met topgevels. Langs de Voorstreek wisselen voor- en achterkanten elkaar af. De dwarsverbindingen tussen de streken kennen geen duidelijk begeleidende bebouwingswanden. De Nieuwestreek heeft een flauw gebogen beloop.

Omdat langs Langestreek, Voorstreek en Middenstreek bouwen voor de voorgevellijn het beeld van het dorpsgezicht ernstig kan verstoren, wordt langs alle historische streken een regeling in het bestemmingsplan opgenomen om het langgerekte beeld te behouden. Er kan op grond van kenmerkende historische afwisseling van de bebouwingsstrook eventueel een afwijking worden verleend. Daarbij is van groot belang dat de karakteristieke bouwvorm van de eilanderhuizen gegarandeerd blijft. Zo nodig wordt de Rijksdienst om een advies gevraagd.

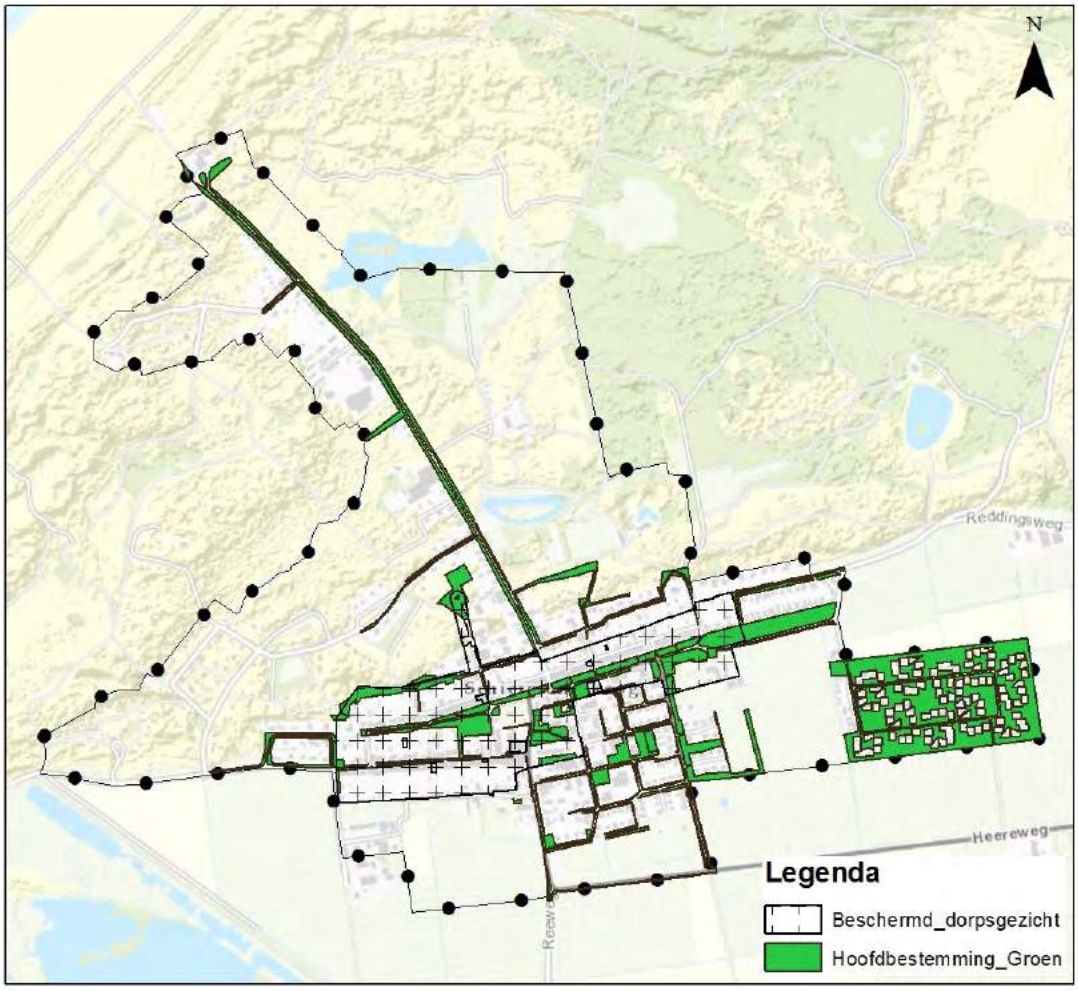
De watertoren, de vroegere vuurtoren in het duingebied op korte afstand van het dorp ten noorden van de Langestreek, maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht samen met een strook vanaf de Dorpsstraat naar de watertoren. Het beschermingsbelang is vooral gelegen in het vrijhouden van de zichtlijn op de watertoren (een beschermd monument), en de karakteristiek van het duingebied tussen toren en dorp.

2.4.2 Structureel groen

De groenstructuur is, als complement en tegenhanger van de bebouwingsstructuur een essentieel onderdeel van het beschermde dorpsgezicht en heeft zowel betrekking op de opgaande beplantingselementen als de open groene gebieden. Kenmerkend is de zeer ruime en regelmatige aanleg die de plattegrond kenmerkt. De ruime aanleg wordt bepaald door zowel de forse diepe overtuinen, als de ruime maat van de openbare ruimte.

Bijzondere aandacht geldt hier voor de Langestreek, die historisch gezien een langgerekte zone met grasvelden behoort te hebben, ooit gebruikt als bleekvelden. Opgaande beplanting, bebouwing en verharding kan dit beeld verstoren.

Groene openbare ruimten die historische waarde hebben, worden apart bestemd als “Groen”. Deze bestemming laat geen gebouwen toe. De groenstructuur zelf, het planten of verwijderen van hoger opgaande beplanting is onderdeel van een gemeentelijk groenbeleid en wordt via de APV gereguleerd (kapvergunning).



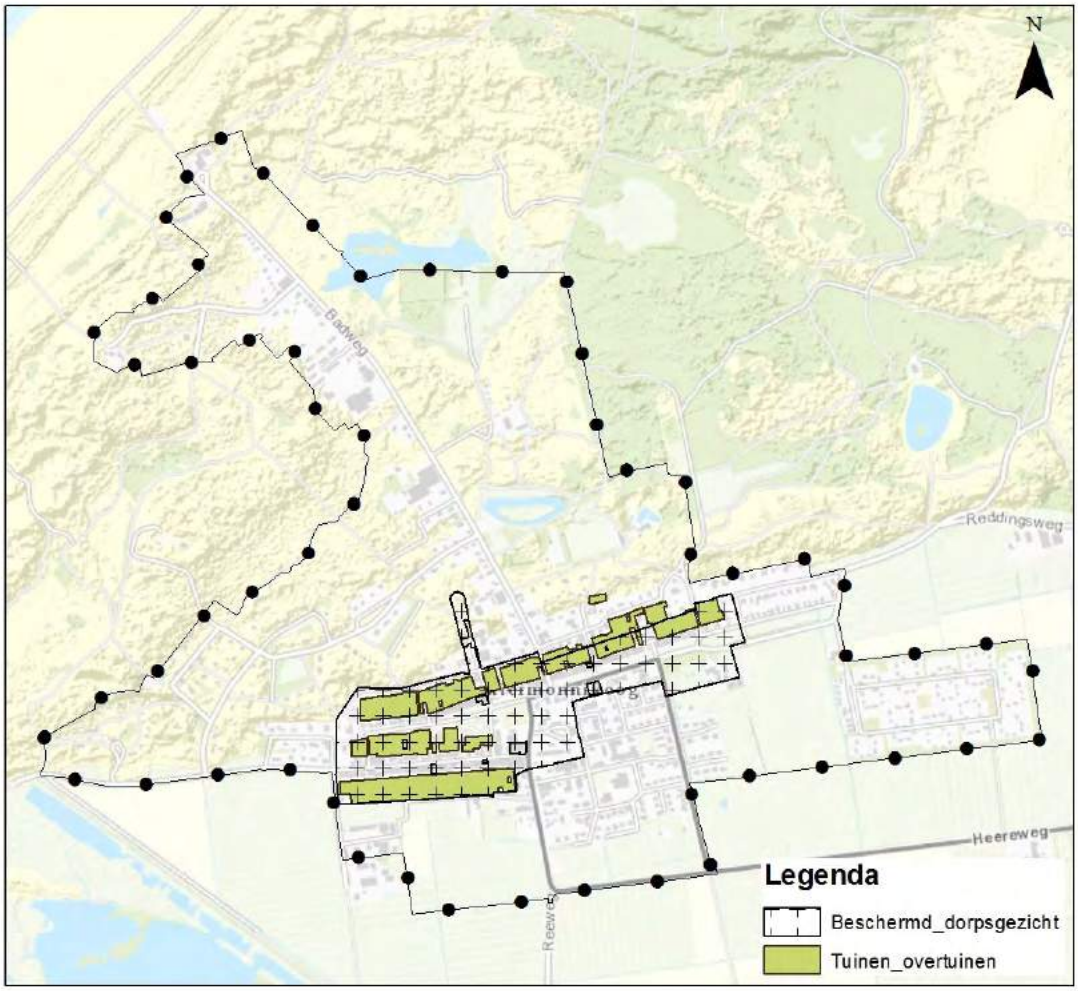
Figuur 4. Gronden met de hoofdbestemming 'Groen'

2.4.3 Overtuinen

De niet-openbare groene ruimten betreffen tuinen en overtuinen. Pas in de twintigste eeuw zijn in de overtuinen allerlei ‘bouwsels’ verschenen.

Door het grote belang van het onderscheid tussen geconcentreerde bebouwingsstroken en de onbebouwde tuinstroken voor de structuur van het dorpsgezicht is het beleid dat de openheid van de tuinenstroken zoveel mogelijk wordt gegarandeerd. De overtuinen zijn een essentieel onderdeel van het beschermd dorpsgezicht. Het is belangrijk om het open karakter van deze tuinen te beschermen en zoveel mogelijk in stand te houden. In de Cultuurhistorisch Verkenning (Bijlage 4 van de regels) wordt dit bevestigd. De overtuinen staan onder druk. In bijgebouwen van woningen wordt op enkele plaatsen recreatief gewoond. Daarnaast hebben bewoners extra bijgebouwenruimte nodig. Het toestaan van bewoning van bijgebouwen heeft onherroepelijk tot gevolg dat behoefte ontstaat aan extra bijgebouwen (bergruimte etc.).

Dat is niet in overeenstemming met het beleid dat is gericht op de bescherming van het open karakter van overtuinen. In paragraaf Verbroken kruisverwijzing naar 'Thema (over)tuinen' zijn de uitgangspunten weergegeven die in dit bestemmingsplan zijn gehanteerd voor de overtuinen. De overtuinen hebben een eigen bestemming “Tuin - Overtuin”. Voor de bebouwing in de overtuinen geldt een specifieke regeling.



Figuur 5. Aanwezige overtuinen

2.4.4 Karakteristieke panden

Buiten het beschermd dorpsgezicht bevinden zich panden die door architectuur, maatvoering en plaatsing bepalend zijn voor het beeld van Schiermonnikoog, maar die de bescherming van het samenhangend geheel van het dorpsgezicht missen. Deze panden missen het vangnet van het beschermd dorpsgezicht.

Schiermonnikoog kent een groot aantal beeldbepalende panden en objecten van de ‘jongere bouwkunst’ (periode 1850 - 1940) waaronder woonhuizen, zomerwoningen, bedrijfswoningen en de vuurtoren. Een aantal van deze panden is als rijksmonument aangewezen, maar veel panden niet. Uit paragraaf Verbroken kruisverwijzing naar 'Thema maat en schaal en detaillering van bebouwing in het beschermde dorpsgezicht' blijkt dat de oorspronkelijke eilanderhuizen in het bestemmingsplan de aanduiding "karakteristiek" krijgen. Door deze aanduiding kunnen extra eisen worden gesteld voor deze panden. Voor het overige kan worden volstaan met het reguliere welstandstoezicht ten aanzien van aard, situering, materiaal, kleur, architectuur, etc., naast de bouwregels in het bestemmingsplan volgens de bestaande maatvoering. Daarnaast zal de op te stellen inspiratiegids (zie paragraaf 2.5) in aanvulling op de welstandsnota als uitgangspunt worden gehanteerd.

In paragraaf Verbroken kruisverwijzing naar 'Thema maat en schaal en detaillering van bebouwing in het

beschermde dorpsgezicht' is met betrekking tot het thema maat en schaal en detaillering van bebouwing in het beschermde dorpsgezicht aangegeven wat de uitgangspunten zijn voor onderhavig bestemmingsplan.

2.5 Het bestemmingsplan in relatie tot de Welstandsnota

Voor de thema's overtuinen en beschermd dorpsgezicht wordt samen met de samenleving een inspiratiegids opgesteld. In deze inspiratiegids wordt onder andere ingegaan op de manier waarop je in het beschermde dorpsgezicht kan bouwen en verbouwen (hoofgebouwen, aan- en uitbouwen, luifels/overkappingen, en verbouwen ten behoeve van het verduurzamen). Voor de overtuinen worden de waarden geïllustreerd en goede voorbeelden gegeven van inrichting en bebouwing die met respect voor de waarden zijn/kunnen worden gerealiseerd.

De gids is aanvullend op de welstandnota en wordt als uitgangspunt gebruikt bij aanvragen. Hiertoe zal deze gids ook worden vastgesteld door de gemeenteraad. Het is belangrijk daarbij ook te kijken naar passende inrichting en materialisatie van in het zicht gelegen ruimtes en gevels en goede voorbeelden te geven van wat passend is.

Hoofdstuk 3 Planuitgangspunten

Vooruitlopend op de herziening van het bestemmingsplan heeft de gemeente de bewoners gevraagd om ideeën en onderwerpen aan te dragen die bij de herziening van het bestemmingsplan van belang zijn. Bij het interactieve proces stond de vraag centraal 'Wat voor eiland willen we zijn?' De inbreng vanuit de samenleving heeft de basis gevormd voor de 'Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Schiermonnikoog Dorp'. Daarnaast heeft de gemeente vanzelfsprekend een taak om die inbreng af te zetten tegen de zorgplicht die de gemeente heeft onder meer voor leefbaarheid, gezondheid en veiligheid. Met inachtneming van die positie heeft de gemeenteraad de Nota van Uitgangspunten vastgesteld op 2 juli 2019. Deze Nota van Uitgangspunten vormt de basis voor de in dit bestemmingsplan uitgewerkte regels en verbeelding.

Belangrijke thema's waarover uitgangspunten zijn geformuleerd zijn:

- leefbaarheid in relatie tot o.a. het gebruik van woningen voor bewoning en voor recreatie;
- rust en natuur;
- duurzame economie met toerisme en recreatie als belangrijke spil;
- de eigen ruimtelijke karakteristiek van het eiland, waarbij onder andere maat en schaal van bebouwing en behoud van de karakteristieke overtuinen belangrijke uitgangspunten zijn;
- een eiland van de eilanders;

Voor een compleet overzicht van alle uitgangspunten die zijn gehanteerd bij het opstellen van dit bestemmingsplan wordt verwezen naar de als Bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen Nota van Uitgangspunten.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 UNESCO werelderfgoedlijst

4.1.1 Werelderfgoed Waddenzee

De Waddenzee is het grootste ononderbroken systeem van bij eb droogvallende zandbanken en wadden ter wereld en in het grootste deel van het gebied kunnen de natuurlijke processen nog ongehinderd hun gang gaan. Het Werelderfgoed is 1.143.403 hectare groot en omvat talloze overgangszones tussen land, zee en zoetwateromgevingen en is rijk aan soorten die volledig zijn aangepast aan de moeilijke omstandigheden. Het wordt gezien als een van de belangrijkste trekvogelgebieden ter wereld en het is verbonden met een netwerk van andere belangrijke trekvogelgebieden. Het gebied is niet alleen belangrijk in de context van de OostAtlantische trekvogelroute, maar speelt ook een cruciale rol in de bescherming van AfrikaansEuraziatische watertrekvogels. De Waddenzee kan plaats bieden aan 6,1 miljoen vogels tegelijk en gemiddeld trekken er elk jaar zo'n 10-12 miljoen vogels door het gebied. De Waddeneilanden behoren ook tot het werelderfgoed.

Dit plan betreft een hoofdzakelijk conserverend bestemmingsplan. Er worden in hoofdzaak slechts mogelijkheden geboden voor kleinschalige perceelsgebonden ontwikkelingen. Door deze kleinschalige ontwikkelingen ontstaan geen activiteiten die niet verenigbaar zijn met het behoud van het werelderfgoed.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. Deze vervangt ondere andere de eerdere Strutuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) waarin voorheen de onderwerpen van nationaal belang werden benoemd.
De NOVI is eeninstrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI.

Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

In zijn totaliteit kent de NOVI in totaal 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere

overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de afwegingsprincipes benut worden.
Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft aan te staan voor een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

Het bestemmingsplan Schiermonnikoog Dorp bevat geen keuzes die afwijken van deze principes, zodat een nadere toets niet noodzakelijk is.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt niet alleen regels voor de aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de NOVI, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

Het plangebied raakt het nationaal belang Kustfundament. Ruimtelijke ontwikkelingen die een belemmering kunnen vormen voor de waterveiligheid, zijn niet toegestaan. In het Barro is aangegeven dat een nieuw bestemmingsplan of een wijziging van een bestaand bestemmingsplan dat betrekking heeft op het kustfundament alle bestemmingen kan bevatten, die nodig zijn voor een goede ruimtelijke ordening van dat gebied mits hierdoor geen significante belemmering ontstaat voor de instandhouding of de versterking van het zandige deel van het kustfundament.

Het plangebied valt binnen het nationaal belang 'Waddenzee en Waddengebied'. Het Barro bepaalt dat een bestemmingsplan in dat gebied, dat nieuw gebruik of nieuwe bebouwing dan wel een wijziging van bestaand gebruik of bestaande bebouwing mogelijk maakt, geen significante negatieve gevolgen mag hebben voor de landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten.

Het plangebied raakt het nationaal belang Ecologische Hoofdstructuur (nu NatuurNetwerk Nederland). In het Barro is aangegeven dat het beleid en de regels ten aanzien van het NatuurNetwerk Nederland (NNN) worden overgelaten aan de provinciale verordening. Die wordt in paragraaf 4.3.2 behandeld.

Dit plan betreft een hoofdzakelijk conserverend bestemmingsplan waarin geen structurele wijzigingen van de omvang van het stedelijk gebied zijn voorzien. Er is geen strijd met de genoemde nationale belangen. Er worden in hoofdzaak slechts mogelijkheden geboden voor kleinschalige perceelsgebonden ontwikkelingen. Deze kleinschalige ontwikkelingen hebben geen significante negatieve gevolgen voor de landschappelijk en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Op basis van de uitgangspunten (zie Hoofdstuk 3 en Nota van

Uitgangspunten) wordt met dit bestemmingsplan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit beoogd. Daarmee heeft het plan geen negatieve gevolgen, maar wil zij juist een positief gevolg bewerkstelligen.

Ladder duurzame verstedelijking
Bij gebiedsontwikkeling is 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' van belang. Hierbij hanteert het Rijk de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder houdt in dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het voorliggende bestemmingsplan is vooral conserverend van aard. Er worden alleen kleinschalige perceelsgebonden ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dat zijn geen stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder is niet van toepassing op het bestemmingsplan Schiermonnikoog Dorp.

4.2.3 Het Nationaal Park Schiermonnikoog

In 1989 is het Nationaal Park Schiermonnikoog ingesteld door de toenmalige Minister van LNV. Nationale Parken zijn aaneengesloten gebieden van ten minste 1000 ha, bestaande uit natuurterreinen met een bijzondere landschappelijke gesteldheid en planten- en dierenleven, waar tevens goede mogelijkheden aanwezig zijn voor recreatief medegebruik.
De doelstelling voor het Nationaal Park is vierledig:

- Intensiveren van natuurbeheer en natuurontwikkeling met als hoofddoelstelling: duurzame instandhouding, herstel en verdere ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden, het bereiken van een hoge mate van compleetheid van de aanwezige ecosystemen en het versterken van natuurlijke processen.
- Bevorderen van natuurgerichte recreatie, waarbij het streven is een kwaliteitsverbetering te bereiken.
- Stimuleren van voorlichting en educatie; voorlichting en educatie zijn middelen om het beleid te realiseren.
- Bevorderen van onderzoek met als doel meer informatie te krijgen over aanwezige natuurwaarden, processen of de recreatie.

Omdat er sprake is van een actualisatie en enkele kleinschalige (gebruiks)wijzigingen binnen de bebouwde kom is er voor het projectgebied geen sprake van relevante ontwikkelingen die betrekking hebben op het Nationaal Park Schiermonnikoog.

4.2.4 Beheer - en inrichtingsplan ‘plus’ 2011 - 2022 (BIP+)

In juni 2011 is door het Overlegorgaan Nationaal Park Schiermonnikoog het “Beheer- en inrichtingsplan ‘plus’ 2011-2022” vastgesteld. Hierin staat het beheer beschreven voor de periode tot 2022. De plus slaat op het feit dat in dit beheer - en inrichtingsplan tevens de doelstellingen van de Natura 2000- gebieden zijn meegenomen én het Watergebiedsplan.

Omdat er sprake is van een actualisatie en enkele kleinschalige (gebruiks)wijzigingen binnen de bebouwde kom is er voor het projectgebied geen sprake van strijd met het beheer en inrichtingsplan.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Fryslân

Op 21 oktober 2020 is de omgevingsvisie Fryslân vastgesteld. In wat voor Fryslân wilt u in 2025-2030 wonen, werken, recreëren, kortom: leven? Deze vraag stond centraal bij het maken van de nieuwe Omgevingsvisie van de provincie Fryslân. In het plan komt al het provinciale beleid voor de fysieke leefruimte te staan. Het gaat om de hoofdlijnen voor de ruimtelijke inrichting van Fryslân, de provinciale waterhuishouding, infrastructuur, natuur, landschap en milieu.

Waar de provincie voorheen nog stuurde op stabilisatie van de recreatiedruk op Waddeneilanden via bijvoorbeeld een systeem van beddenboekhouding is in de omgevingsvisie gesteld dat de Waddeneilandgemeenten zelf het stabilisatieprincipe invullen en dat de provincie hier niet meer actief op gaat sturen. De Waddeneilandgemeenten leggen al de nadruk op kwaliteitsverbetering en niet op sterke capaciteitsgroei. Er vindt maatwerk plaats per eiland.

Dit bestemmingsplan verbrede reikwijdte Schiermonnikoog – Dorp biedt maatwerk en past daarmee volledig binnen de kaders van de omgevingsvisie. Voor het overige is er sprake van een actualisering van het huidige bestemmingsplan, het verwerken van de vastgestelde wijzigingsplannen en verleende omgevingsvergunningen en het verwerken van enkele kleine (gebruiks)wijzigingen. Het bestemmingsplan verbrede reikwijdte Schiermonnikoog – Dorp is in lijn met de omgevingsvisie.

4.3.2 Verordening Romte

De Provinciale verordening Romte betreft de juridische borging van de provinciale belangen. De verordening is opgesteld om de provinciale ruimtelijke belangen te waarborgen. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de wijze waarop deze belangen doorwerken naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. In de verordening stelt de provincie regels. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden doorvertaald.

Met betrekking tot recreatie op de Waddeneilanden stelt de verordening dat in de toelichting op een ruimtelijk plan waarin een nieuwe of een uitbreiding van een bestaande recreatieve voorziening op of bij een Waddeneiland is opgenomen, wordt onderbouwd op welke wijze is gezorgd voor stabilisatie van de totale recreatiedruk per eiland en rekening is gehouden met de landschappelijke en natuurlijke waarden.

Zoals hiervoor al is gesteld voorziet onderhavig bestemmingsplan in een regeling die gericht is op een consistente sturing van de permanente en recreatieve bewoning. Tevens is dit bestemmingsplan vanwege het overwegende conserverende karakter in overeenstemming met de verordening.

Artikel 7.1.7 Ecologische hoofdstructuur (EHS), nu: NatuurNetwerk Nederland (NNN)
Een ruimtelijk plan voor gronden binnen de NNN mag geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van de NNN. Het plangebied is zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde deels gelegen in respectievelijk NNN-overige natuur en NNN beheersgebied. Binnen deze gebieden vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Dit plan betreft een hoofdzakelijk conserverend bestemmingsplan. Er worden in hoofdzaak slechts mogelijkheden geboden voor kleinschalige perceelsgebonden ontwikkelingen. Door deze kleinschalige ontwikkelingen ontstaan geen activiteiten die niet verenigbaar zijn met het behoud van het gebied. Omdat er enkel sprake is van kleinschalige ontwikkelingen op bestaande percelen is geen sprake van een significate aantasting van het wezenlijke karakter van het landschap.



Figuur 7. Ligging NNN overige natuur (groen) en NNN beheersgebied (turkoois)

Artikel 7.2.2 Weidevogels
De delen van het bestemmingsplan die aan de zuidzijde zijn gelegen binnen de EHS beheersgebied maken ook deel uit van Weidevogelkansgebied. Binnen deze Weidevogelkansgebieden worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Zoals hiervoor al aangegeven is er sprake van een hoofdzakelijk conserverend bestemmingsplan. Er worden in hoofdzaak slechts mogelijkheden geboden voor kleinschalige perceelsgebonden ontwikkelingen. Dit bestemmingsplan leidt niet tot een toename van de oppervlakte verstoord gebied. De kleinschalige perceelsgebonden ontwikkelingen hebben betrekking op gronden die in de huidige situatie al verstoord zijn en leiden niet tot een verdere verslechtering van de broedgelegenheid van weidevogels in de polder. Als gevolg van het bestemmingsplan neemt de oppervlakte Weidevogelkansgebied dan ook niet af.

Op dit moment werkt provincie Fryslân aan nieuw beleid voor weidevogelaanpak in de periode 2021 tot en met 2030.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurplan Schiermonnikoog 2005

Het Structuurplan Schiermonnikoog is op 14 juni 2005 vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin is de ruimtelijke ontwikkeling van Schiermonnikoog in hoofdlijnen vastgesteld voor de komende 10-20 jaar. In dit plan worden de ontwikkelingsmogelijkheden geschetst met hun consequenties.

Het structuurplan spreekt van ruimtelijk beleid dat zich richt op een duurzame inrichting en een duurzaam gebruik van Schiermonnikoog. Instandhouding en waar mogelijk versterking van de op dit moment aanwezige ruimtelijke en functionele zonering, acht de gemeente een eerste vereiste. Voor het dorp met zijn directe omgeving, betekent dit dat, het primaat zal blijven liggen bij de menselijke activiteiten met als grensstellende randvoorwaarden de cultuurhistorie, het landschap en de natuur.

Met betrekking tot wonen en recreatie zegt het structuurplan dat naast de realisering van een nieuwe planmatige woonuitbreiding, de aandacht ook uit zal moeten gaan naar het instandhouden en het in kwalitatief opzicht up-to-date houden van de bestaande woningvoorraad. Meer concreet zal dat inhouden dat het huidige beleid met betrekking tot de omzetting van permanente woningen in recreatiewoningen

gecontinueerd zal moeten worden. Dit houdt in dat er in de kom geen nieuwe recreatiewoningen meer bij zullen komen maar dat juist getracht zal worden om hier het aantal recreatiewoningen terug te dringen.

Het nu voorliggende bestemmingsplan verbrede reikwijdte Schiermonnikoog – Dorp voorziet in een regeling die gericht is op een consistente sturing van de permanente en recreatieve bewoning en is daarmee in lijn met het structuurplan.

4.4.2 Huisvestingsverordening 2020-2024

De huisvestingsverordening is tweeledig. De verordening gaat enerzijds in op de evenwichtige verdeling van woonruimte en anderzijds heeft de verordening onder andere tot doel om te voorkomen dat de woningen die bestemd zijn en gebruikt worden voor permanente bewoning, in gebruik worden genomen als “tweede woning”, geheel of gedeeltelijk recreatief worden verhuurd of (gedeeltelijk) voor andere doeleinden worden gebruikt. Dit gaat namelijk ten koste van het in stand houden van de leefbaarheid en de woonfunctie van het dorp. Indien steeds meer woningen aan de permanente woningvoorraad worden onttrokken, dan zou dit als consequentie hebben, dat meerdere dorpsuitbreidingen onvermijdelijk zullen blijken om de lokale bevolking te huisvesten. Vanwege de planologische beperkingen op het eiland is dit een ongewenste ontwikkeling die afbreuk doet aan het in stand houden van het karakter van het eiland.

In het bestemmingsplan wordt de huisvestingsverordening voor de onderdelen die gericht zijn op het behoud van de woningvoorraad geïntegreerd. Dit gebeurt met het oog op heldere eenduidige regeling die begrijpelijk en goed te handhaven is. De samenhang tussen de beide instrumenten wordt verzekerd; begrippen en oppervlaktebepalingen worden op elkaar afgestemd.

4.4.3 Woonvisie Schiermonnikoog 17+

Met de oplevering van de 'Woningmarktanalyse Friese Waddeneilanden' begin juli 2016 werd nogmaals duidelijk dat de woningmarkt op de Friese Waddeneilanden uniek is. Door de grote recreatieve sector wordt van verschillende kanten aan de woningvoorraad getrokken, en door de unieke landschappelijke situatie moeten de eilanden extra zorgvuldig met hun schaarse ruimte omgaan. Er is een stevige druk op de woningmarkt, zowel van mensen met als zonder economische of maatschappelijke binding.

De woonvisie stelt samengevat het volgende. Om zuivere afwegingen te kunnen maken vragen de woningen met een dubbelfunctie om een principekeuze. Het is belangrijk om te benoemen en vast te leggen welke functie de woningen hebben en voor welke type vraag de woning bedoeld zijn. In de woonvisie wordt verwezen naar het voorliggende bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan moet een principekeuze over het oude dorp worden meegenomen. Hebben de woningen het label 2e woning of permanente woning?

Zoals eerder aangegeven voorziet dit bestemmingsplan in een regeling gericht op een consistente sturing van de permanente en recreatieve bewoning en is daarmee in lijn met de woonvisie.

In paragraaf 3.1 van de als bijlage bij deze toelichting gevoegde Nota van Uitgangspunten is het beleid verwoord ten aanzien van recreatieve en permanente bewoning. Daarin worden ook de keuzes benoemd ten aanzien van bestaande situaties. Deze Nota is vastgesteld door de gemeenteraad en dient daarmee als uitgangspunt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen regels en aan individuele woningen toegekende bestemmingen.

4.5 Relatie met andere plannen

4.5.1 Het Watergebiedsplan en het gemeentelijk Waterplan Schiermonnikoog

Door Wetterskip Fryslân is in 2010 een Watergebiedsplan voor Schiermonnikoog opgesteld. In overleg met de gemeente is dit ook een Gemeentelijk Waterplan Schiermonnikoog. Het laatste betreft een plan van zowel het Wetterskip als de gemeente Schiermonnikoog. De gemeenteraad van Schiermonnikoog heeft op 17 april 2011 besloten om in te stemmen met het plan.

De gemeenteraad heeft met dit plan ingestemd. Het plan is een uitwerking van het Waterhuishoudingplan en het Waterbeheerplan 2010-2015 van de Provincie Fryslân en het Wetterskip Fryslân. Met het plan wordt beoogd een integratiekader te scheppen waarin de verschillende wateropgaven en maatregelen in samenhang worden uitgewerkt. Met het oog op klimaatverandering en beheerskosten wordt ook gekeken naar de gewenste inrichting op lange termijn. De wateropgaven voor Schiermonnikoog zijn in één plan samengevoegd.

Wetterskip Fryslân heeft onderzocht of het grondgebruik (landbouw, natuur, wonen en recreëren) optimaal door de waterhuishouding worden bediend. Ook is bepaald of het watersysteem onder extreem natte omstandigheden nog afdoende functioneert. De knelpunten, die naar voren zijn gekomen, zijn geanalyseerd en er zijn maatregelen bedacht die de komende jaren worden uitgevoerd.

De ontwikkeling van de natuurdoelen heeft ruime aandacht gekregen. Natuur is immers afhankelijk van water. Het BIP+ van Schiermonnikoog is deels afhankelijk van de aanpassingsmaatregelen die in het waterbeheer bereikt kunnen worden. Daarom zijn het beheerplan en het Watergebiedsplan in samenhang ontwikkeld.

Omdat er sprake is van een actualisering van het huidige bestemmingsplan, het verwerken van de vastgestelde wijzigingsplannen en verleende omgevingsvergunningen en het verwerken van enkele kleine (gebruiks)wijzigingen heeft het bestemmingsplan geen gevolgen voor het Watergebiedsplan en het gemeentelijk Waterplan Schiermonnikoog.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moeten komen, moet ook rekening worden gehouden met andere functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden beschreven die voortvloeien uit de wettelijke kaders en beleidskaders met betrekking tot de omgevingsaspecten.

5.1 Water

Om waterbeheer en ruimtelijke ordening goed op elkaar af te stemmen is de watertoets ontwikkeld. Met deze toets wordt duidelijkheid geboden over de randvoorwaarden die gelden voor ruimtelijke of stedenbouwkundige aanpassingen ten opzichte van het grond- en oppervlaktewater in het plangebied.

Het Wetterskip Fryslân is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding (oppervlaktewater) in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheid vallen de beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. De gemeente heeft de zorgplicht voor inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater en regenwater. De provincie heeft tot taak het grondwater te beheren.

In het algemeen zoekt het Wetterskip naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk in het plangebied wordt vastgehouden en dat schoon water ook schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater - dat op verharde oppervlaktes, zoals wegen en daken valt - schoon genoeg is zodat het kan worden vastgehouden.

Door het Wetterskip Fryslân is een Watergebiedsplan opgesteld, dat tevens als gemeentelijk waterplan geldt. In dit gebiedsplan worden de wateropgaven uitgewerkt in maatregelen, waarmee zoveel mogelijk problemen worden opgelost. In paragraaf 4.5.1 is al op dit plan ingegaan.

Gevolgen bestemmingsplan voor de waterhuishouding
Met dit bestemmingsplan wordt de huidige feitelijke en planologische situatie vastgelegd voor de komende jaren. Het betreft een consoliderend bestemmingsplan waarin geen tot nauwelijks ruimte is gegeven aan ontwikkelingen. Er worden in hoofdzaak slechts mogelijkheden geboden voor kleinschalige perceelsgebonden ontwikkelingen. Deze kleinschalige ontwikkelingen hebben geen significante negatieve gevolgen voor de waterhuishouding van het gebied. Er worden geen nieuwe activiteiten toelaatbaar gesteld die waterhuishouding beïnvloeden.

5.2 Bodem

In het kader van een ontwikkeling of een herziening van een bestemmingsplan moet onderzocht worden welke gevolgen eventuele bodemverontreinigingen hebben voor de uitvoerbaarheid van het plan. De bodemkwaliteit kan namelijk een beperkende factor zijn voor de beoogde functie of de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming.

Aangezien het bestemmingsplan betrekking heeft op vastlegging van de bestaande situatie is in beginsel geen bodemonderzoek noodzakelijk. Ook de kleine (gebruiks)wijzigingen leiden niet tot bodemingrepen die een bodemonderzoek vragen. In het geval van sloop- of bouwwerkzaamheden moet voor de bodemkwaliteit in het kader van de omgevingsvergunning alsnog een bodemonderzoek worden verricht.

5.3 Milieuhinder

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht om te voldoen aan de eisen van de AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

Dit plan betreft een hoofdzakelijk conserverend bestemmingsplan waarin geen structurele wijzigingen zijn voorzien. Er worden in hoofdzaak slechts mogelijkheden geboden voor kleinschalige perceelsgebonden ontwikkelingen. Er worden geen nieuwe milieugevoelige bestemmingen opgenomen. Ook vinden er geen nieuwe ontwikkelingen plaats die leiden tot een gewijzigde situatie in milieutechnische zin. De bestaande milieutechnische situatie blijft gehandhaafd en vanuit het oogpunt van milieuhygiëne bestaan er derhalve geen problemen.

5.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidoverlast. Op basis van deze wet dient bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht te worden besteed aan het aspect ‘geluid’. In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluid)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk en er vindt geen aanpassing van de (spoor-)wegen plaats. Er is geen wettelijke geluidzonering vanwege een industrieterrein. Daarmee blijft de huidige situatie gehandhaafd. Het is niet noodzakelijk een hogere grenswaarde-procedure te doorlopen. Daarmee is akoestisch onderzoek in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

5.5 Erfgoed

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

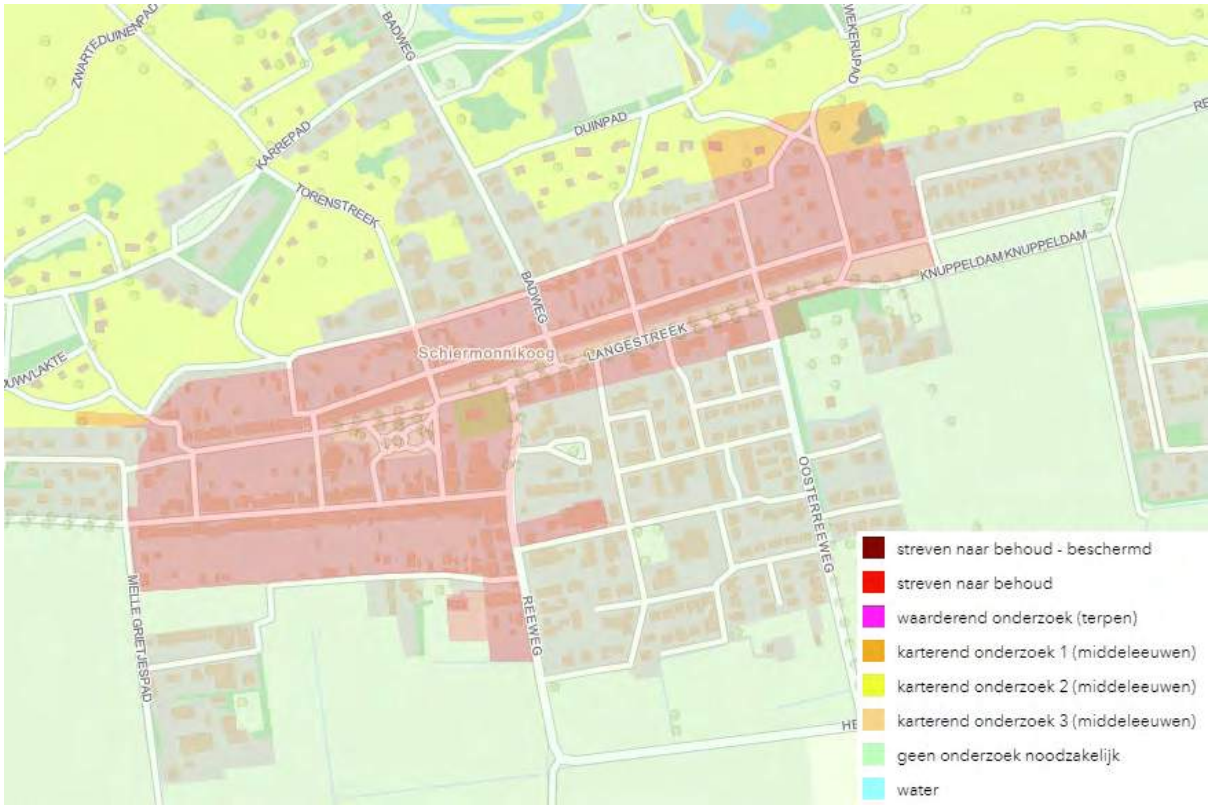
5.5.1 Archeologie

Aan de hand van de provinciale Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) is achterhaald welke archeologische beschermingsregimes van toepassing zijn op het projectgebied.

IJZERTIJD - MIDDELEEUWEN
De provincie Fryslân geeft voor het plangebied voor de periode ijzertijd - middeleeuwen aan dat voor een deel van het dorp het advies 'streven naar behoud' geldt. Van deze terreinen is bekend dat zij waardevolle

archeologische resten uit de periode bronstijd en later bevatten. In veel gevallen betreft het AMK-terreinen, maar het kunnen ook terreinen zijn die bij gemeente of provincie bekend staan als archeologisch waardevol. Vaak zijn deze gebieden in het bestemmingsplan opgenomen als ‘archeologisch waardevol gebied', met daaraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel. Wanneer dit nog niet het geval is, adviseert de provincie Fryslân om dat, bijvoorbeeld wanneer een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld, zo spoedig mogelijk te doen. De provincie Fryslân raadt af om in deze gebieden ingrepen te verrichten, die het bodemarchief kunnen schaden. Soms hebben deze terreinen nu reeds een bestemming waarbij het oprichten van bouwwerken is toegestaan, zoals bijvoorbeeld een woonbestemming. In deze gevallen adviseert de provincie voor ingrepen van minder dan 50 m² geen consequenties te verbinden aan de aanduiding' streven naar behoud'. Mochten er bij het realiseren van deze kleine plannen bodemvondsten worden gedaan, dan dienen die gemeld te worden bij de provinciaal archeoloog. Overeenkomstig het advies vanuit de FAMKE is de bestemming 'archeologisch waardevol gebied' opgenomen met de daarbij behorende regels.

Voor totale overige gebied is aangegeven dat geen onderzoek noodzakelijk is. Dit advies wordt gegeven als op basis van eerder onderzoek is gebleken dat er zich geen archeologische resten in de bodem bevinden, of wanneer de archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit de periode ijzertijd - middeleeuwen op gefundeerde gronden zodanig laag is dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen zeer klein is. Onderstaande figuur geeft de uitsnede van de FAMKE weer.



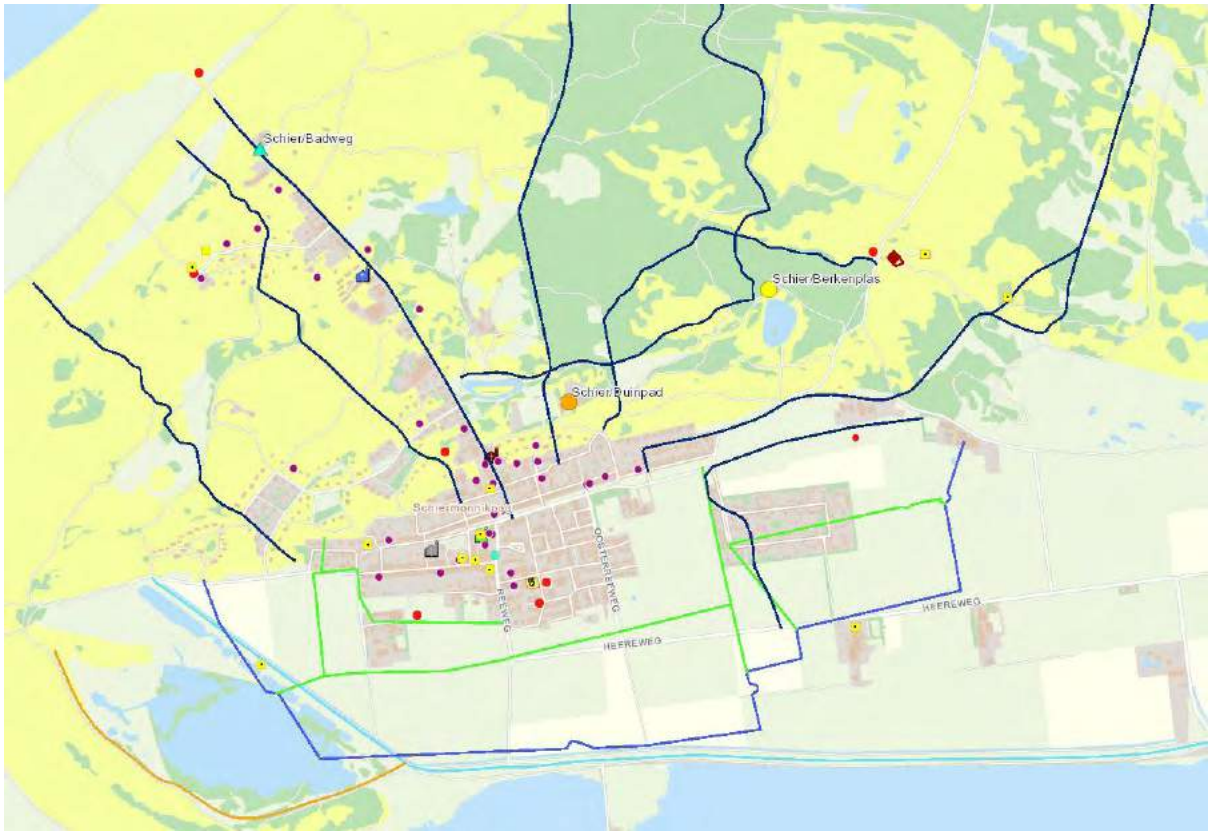
Figuur 8. Uitsnede FAMKE advies ijzertijd - middeleeuwen met gebied 'streven naar behoud' (bron: provincie Fryslân)

STEENTIJD - BRONSTIJD

De provincie Fryslân geeft voor de periode steentijd - bronstijd aan dat voor het totale gebied geen archeologisch onderzoek binnen het plangebied noodzakelijk is. Dit advies wordt gegeven als op basis van eerder onderzoek is gebleken dat er zich geen archeologische resten in de bodem bevinden, of wanneer de archeologische verwachting op gefundeerde gronden zeer laag is.

5.5.2 Cultuurhistorie

Ten aanzien van de cultuurhistorische waarden in het plangebied is de Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK2) geraadpleegd. Onderstaande figuur geeft de uitsnede van deze kaart weer. Het plangebied is gelegen in een aardkundig waardevol gebied, namelijk de Waddeneilanden. De eilanden bestaan uit zeer veel gave en karakteristieke duinvormen waarin sedimentatie en erosieprocessen nog steeds plaatsvinden, grote strandvlakten en kwelders met de kenmerkende kreken. De huidige landschappelijke opbouw wordt bepaald door het strand, het duingebied, de binnenduinrand, de ingedijkte en als gras- of maïsland in gebruik zijnde voormalige kwelders en de bestaande buitendijkse kwelders.



Figuur 9. Uitsnede Cultuurhistorische kaart Fryslân (CHK2) met daarop aangeveven diverse cultuurhistorische thema's provincie Fryslân)•

Binnen het plangebied zijn diverse cultuurhistorische thema's aanwezig (zie Hoofdstuk 2 Beschermde waarden en figuur 9). Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In het geldende bestemmingsplan is geen regeling opgenomen om karakteristieke bebouwing te beschermen anders dan door in de dubbelbestemming Waarde - Beschermd Dorpsgezicht het streven naar behoud te formuleren onder verwijzing naar de bijlagen waarin de kwaliteiten worden beschreven. In het nu voorliggende bestemmingsplan wordt waardevolle bebouwing beschermd door ten behoeve van het behoud van eilanderhuizen de aanduiding ''karakteristiek" op te nemen. Die aanduiding is gekoppeld aan regels gericht op het behoud van de huidige bouwvorm (goothoogte, bouwhoogte en dakvorm).

Een aanzienlijk deel van het dorp Schiermonnikoog is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Net als in het geldende bestemmingsplan wordt dat gebied ook in het nu voorliggende bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Dorpsgezicht' met de daarbij behorende regels (zie paragraaf 2.1).

5.6 Externe veiligheid

Bij ieder plan moet vanuit een goede ruimtelijke ordening gekeken worden naar veiligheidsaspecten. Hierbij gaat het om de eventuele aanwezigheid van risicovolle inrichtingen, opslag van vuurwerk of transport van risicovolle stoffen. In het externe veiligheidsbeleid van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleiding (Bevb), Wet basisnet, Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit) staat de bescherming van individuen tegen kans op overlijden als gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen centraal.

Om na te gaan of er sprake is van mogelijke risicosituaties in en nabij het plangebied is de risicokaart geraadpleegd. Uit deze risicokaart blijkt dat in en nabij het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn.

5.7 Ecologie

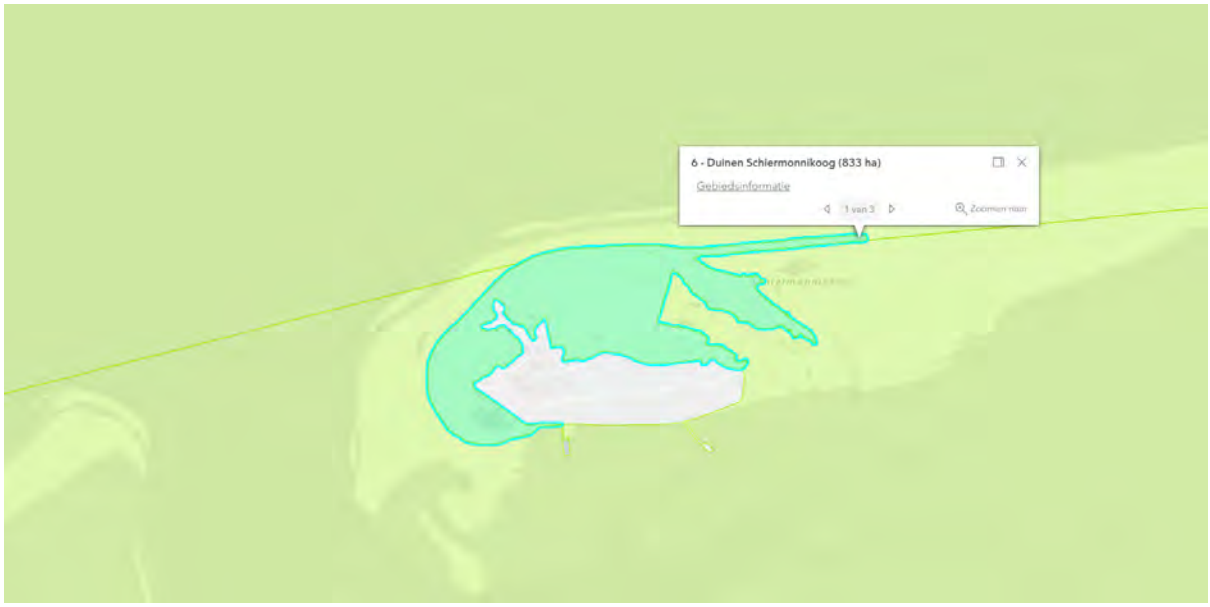
Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming
In bestemmingsplannen (met ontwikkelingsmogelijkheden) moet, in verband met de uitvoerbaarheid, een redelijk zicht bestaan op de verleenbaarheid van een eventueel benodigde vergunning op grond van de Wet natuurbescherming. De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten Natura2000-gebieden en NatuurNetwerk Nederland (NNN).

- Natura 2000-gebieden;

Direct ten noorden en westen van het bestemmingsplan liggen de Duinen Schiermonnikoog dat behoort tot de Natura 2000-gebieden. Ten oosten en zuiden van het plangebied ligt het Natura 2000 gebied Waddenzee. Ten noorden van Schiermonnikoog ligt het Natura 2000 gebied Noordzeekustzone. Zie onderstaande figuren voor de ligging en begrenzing van de drie Natura 2000 gebieden in groen weergegeven.

Het plangebied is niet gelegen in de Natura 2000 gebieden Noordzeekustzone en Waddenzee. Aan de noordzijde van het plangebied zijn kleine delen van het bestemmingsplan gelegen in het Natura 2000 gebied Duinen-Schiermonnikoog. Binnen deze gebieden vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Dit plan betreft een hoofdzakelijk conserverend bestemmingsplan. Er worden in hoofdzaak slechts mogelijkheden geboden voor kleinschalige perceelsgebonden ontwikkelingen. Door deze kleinschalige ontwikkelingen ontstaan geen activiteiten die niet verenigbaar zijn met het behoud van het gebied.



Figuur 11. Natura 2000 gebied Duinen-Schiermonnikoog



Figuur 12. Natura 2000 gebied Waddenzee



Figuur 13. Natura 2000 gebied Noordzeekustzone

- NatuurNetwerk Nederland (NNN).

Het plangebied maakt deel uit van het NNN-netwerk en is NNN-beheersgebied. Zoals uit paragraaf 4.3.2 Verordening Romte blijkt ontstaan er geen activiteiten die niet verenigbaar zijn met het behoud van het gebied. Omdat er enkel sprake is van kleinschalige ontwikkelingen op bestaande percelen is geen sprake van een significate aantasting van het wezenlijke karakter van het landschap. Ook met betrekking tot het Weidevogelkansgebied is geconcludeerd dat er geen sprake is van een toename van de oppervlakte verstoord gebied en het bestemmingsplan niet leidt niet tot een verdere verslechtering van de broedgelegenheid van weidevogels in de polder. Als gevolg van het bestemmingsplan neemt de oppervlakte Weidevogelkansgebied dan ook niet af.

Conclusie is dat geen significant negatief effect ten aanzien van Natura 2000, NNN en weidevogels optreedt. Ten aanzien van het aspect gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:
- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

Aangezien er sprake is van een hoofdzakelijk conserverend bestemmingsplan waarbij in hoofdzaak slechts mogelijkheden geboden voor kleinschalige perceelsgebonden ontwikkelingen ontstaan er geen activiteiten die in strijd zijn met de soortenbescherming. Nader onderzoek in het kader van de soortenbescherming is dan ook niet noodzakelijk.

5.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De eerste verlenging liep tot en met 31 december 2016. De Staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu heeft het NSL voor een tweede maal verlengd, tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het Besluit tweede verlenging NSL is per 1 januari 2017 in werking getreden.

Ook projecten 'die niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen zijn onder andere de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor NO2 of PM10 bijdragen, wat overeenkomt met 1,2 µg/m3 (de grenswaarde voor 2017 is 1.241 auto's dan wel 109 vrachtwagens per weekdagetmaal).

Samenvattend wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit niet zal verslechteren ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan. Op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer is in dat geval geen onderzoek naar de luchtkwaliteit vereist. Er wordt immers voldaan aan het gestelde in artikel 5.16 lid b van de Wet milieubeheer: de luchtkwaliteit blijft ten minste gelijk ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.9 Verkeer en parkeren

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening afgewogen moeten worden. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

De gemeente Schiermonnikoog kent een autoluw karakter. De gemeente Schiermonnikoog werkt daarom ook niet met de parkeernormen volgens de CROW publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

Op Schiermonnikoog is een geslotenverklaring voor motorvoertuigen van kracht. Deze geslotenverklaring geldt voor auto's, motoren, vrachtwagens, brommers en snorfietsers. Dit betekent dat een ontheffing noodzakelijk is om met de auto naar het eiland te komen. De gemeente kent een permanente ontheffing voor eilanders en bedrijven. Inwoners van Schiermonnikoog zijn bevoegd om per adres één auto op het eiland te hebben. Daarnaast bestaat er een tijdelijke ontheffing voor veertien dagen.

In totaal kunnen er op Schiermonnikoog maximaal 500 ontheffingen afgegeven worden. Er zijn momenteel circa 250 ontheffingen afgegeven (50%). Van deze ontheffinghouders beschikt de helft (25 % van de maximaal uitgeefbare ontheffingen) over eigen parkeergelegenheid op het eiland: op eigen terrein of in een autobox. De overige ontheffinghouders maken slechts incidenteel gebruik van de ontheffing: de auto blijft voornamelijk op de vaste wal (garageboxen en parkeergarage). Incidenteel nemen deze ontheffinghouders de auto mee naar het eiland voor het meenemen van volumineuze en zware goederen en producten naar de woning.

In het dorp zijn op een vijftal plekken openbare parkeerterreinen met in totaal 100 parkeerplekken. Deze

parkeerplekken kennen een gemiddelde bezettingsgraad van 50 %.

De tarieven van de overtochten met een auto zijn zodanig dat het vaak lonender is om de auto te parkeren op het vaste land en voor vervoer van diverse goederen gebruik te maken van eilander vervoersdiensten.
Gelet op het bovenstaande is een nader onderzoek naar verkeer en parkeren niet noodzakelijk.

5.10 M.e.r.-verantwoording

De bij elk ruimtelijk plan uit te voeren m.e.r.-beoordeling houdt in dat nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben. De grondslag hiervoor is enerzijds het Besluit m.e.r. (Besluit milieueffectrapportage) en anderzijds de hiervoor beschreven onderzoeken. Voor activiteiten genoemd in de C-lijst van het Besluit m.e.r. geldt een directe m.e.r-plicht. Voor activiteiten genoemd in de D-lijst van het Besluit m.e.r., maar die onder de drempelwaarden blijven, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling van toepassing.

Het onderhavige bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. De vastgestelde wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen zijn in het kader van de doorlopen procedures al beoordeeld. De opgenomen nieuwe initiatieven leiden niet tot een overschrijding van de diverse drempelwaarden zoals genoemd in de bijlage onderdeel C en D van het Besluit m.e.r.. De nieuwe initiatieven zijn van een dusdanige kleine omvang dat niet gesproken kan worden van een stedelijk ontwikkelingsproject. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is dan ook niet nodig.

Hoofdstuk 6 Juridische toelichting

6.1 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan is zodanig vormgegeven dat het voldoet aan de vereisten voortkomend uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij de vormgeving van de regels en de verbeelding is aangesloten op de meest recente regeling Ruimtelijke Standaarden ruimtelijke ordening en is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) toegepast. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de digitale verplichtingen zoals die per 1 januari 2010 van kracht zijn.

De regels zijn zo opgesteld dat deze gebruikt kunnen worden in een analoog alsook in een digitaal bestemmingsplan. Op basis van de Wro is het digitaal vastgestelde bestemmingsplan leidend. Als er een verschil bestaat tussen het analoge en digitale bestemmingsplan, is het digitale bestemmingsplan bepalend qua vormgeving en inhoud.

De regels regelen het toegelaten gebruik van grond en opstallen, voor zover dit voor een goede ruimtelijke ordening nodig is. Een bestemmingsplan kent regels voor:

- het bouwen;
- het gebruik;
- het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Van belang is dat planregels alleen verbieden of toestaan (eventueel onder voorwaarden). Verplichten tot bijvoorbeeld bouwen of een bepaald gebruik kan een bestemmingsplan niet. De indeling van de planregels ziet er als volgt uit:

- Inleidende regels.
- Bestemmingsregels.
- Algemene regels.
- Overgangs- en slotregels.

De SVBP2012 bevat een aantal juridische regels die moeten worden opgevolgd. Voor de planregels betekent dit dat er sprake is van een aantal dwingend voorgeschreven begripsbepalingen. Deze zijn opgenomen in artikel 1, Begrippen. In dat artikel zijn ook andere begrippen gedefinieerd die nodig zijn om begrippen in de overige bestemmingsregels waar nodig te omschrijven. Samen met de Wijze van meten (artikel 2) die ook grotendeels is voorgeschreven in de SVBP2012 vormt dit de inleidende bepalingen.

Daarna volgende bestemmingsregels waarin per bestemming wordt voorgeschreven welk functies/gebruik is toegestaan en welke bouwregels en regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden gelden. Waar nodig worden in paragraaf 6.2 de afzonderlijke bestemmingen nader toegelicht. Voor zover een bestemming voor zich spreekt wordt die niet nader toegelicht.

Vanwege het Bro geldt verder een formulering die ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht eveneens in de planregels moet worden overgenomen. Samen met een aantal algemene regels die in het hele plangebied gelden voor bouwen en gebruik vormen deze bepalingen de algemene regels en de overgangs- en slotregels.

6.2 Toelichting op de bestemmingsregels

ALGEMEEN

In de artikelen 3 t/m 34 zijn regels voor de bestemmingen opgenomen, waaronder een drietal dubbelbestemmingen. Voor de afzonderlijke bestemmingen is de volgende standaardindeling

aangehouden:
a. bestemmingsomschrijving;
b. bouwregels;
c. nadere eisen;
d. afwijken van de bouwregels;
e. specifieke gebruiksregels;
f. afwijken van de gebruiksregels;
g. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning);

Niet elk onderdeel komt bij elke bestemming voor. In onderstaande zal, waar nodig, uitvoeriger op aard en strekking van diverse onderdelen van de planregels worden ingegaan.

In lid 1 van ieder artikel is de omschrijving opgenomen van het doel of doeleinden die aan de betreffende bestemming zijn toegekend. Naast de hoofdbestemming worden in de bestemmingsomschrijving ook eventuele ondergeschikte nevenfuncties, die bij recht zijn toegestaan, benoemd.
In bouwregels wordt vervolgens geregeld, in welke mate binnen een bestemming bebouwing is toegestaan, door regels op te nemen over situering en maatvoering van de toegestane bebouwing.
Deze regels vormen een belangrijk toetsingskader voor het beoordelen van bouwaanvragen. Bij de meeste bestemmingen is de bevoegdheid van Burgemeester en Wethouders opgenomen om nadere eisen te stellen aan de situering van bebouwing. Artikel 3.6 lid 1 sub d Wro biedt deze mogelijkheid. Het opleggen van nadere eisen is onder andere gekoppeld aan het streven naar behoud en versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het gebied.
Op grond van artikel 3.6 lid 1 sub c Wro kan bij een bestemmingsplan worden bepaald, dat Burgemeester en Wethouders met inachtneming van bepaalde regels bevoegd zijn af te wijken van de bij recht gegeven bouwregels door een omgevingsvergunning te verlenen. Dit maakt het mogelijk op ondergeschikte punten eenvoudig van de planregels af te wijken binnen vooraf door de gemeenteraad vastgestelde regels en kaders. Die kaders zijn de in de regels geformuleerde toetsingscriteria.

In de regels voor het gebruik staat aangegeven welke vormen van gebruik van gronden en gebouwen binnen een bestemming specifiek niet toelaatbaar worden geacht. Van gebruiksregels wordt alleen gebruik gemaakt, wanneer hierover onduidelijkheid kan bestaan. In het algemeen geldt dat de Wabo in artikel 2.1. voorschrijft dat gronden in overeenstemming met de bestemming moeten worden gebruikt. Het is daarom niet nodig is om allerlei vormen van afwijkend gebruik expliciet uit te sluiten. Dit is op basis van de wetgeving al het geval.

In een aantal gevallen kan ook van de gebruiksregels bij omgevingsvergunning worden afgeweken als het bestemmingsplan daarvoor een regeling bevat. Dit is in dit plan voor een aantal functies en ontwikkelingsmogelijkheden binnen de kaders van de bestemming geregeld.

Een ander instrument is de omgevingsvergunning om werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren (voorheen de aanlegvergunning). Deze omgevingsvergunningen zijn over het algemeen gericht op het beschermen van (mogelijk) aanwezige waarden. In dit bestemmingsplan gaat het vooral om omgevingsvergunningen gericht op het behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen en natuurlijke en landschappelijke waarden. Verder zijn omgevingsvergunningen voorgeschreven die zien op bescherming van de waterkerende functie van de primaire waterkering.

BESTEMMINGEN

Artikel 3 Bedrijf

Deze bestemming is toegekend aan verspreid in het plangebied voorkomende, individuele, over het algemeen kleinschalige bedrijven. In enkele gevallen is de bestemming nader gespecificeerd waar sprake is van een gebruik dat niet valt onder de lichte categorieën 1 en 2 van de als bijlage opgenomen Bedrijvenlijst. Alleen bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan.

Artikel 6 Bedrijventerrein

Deze bestemming is specifiek toegespitst op het bedrijventerrein aan het Melle Grietjespad aan de zuidzijde van het dorp. Hier zijn ook zwaardere vormen van bedrijvigheid toegestaan. Bedrijfswoningen zijn hier expliciet niet toegestaan, aangezien dit niet passend wordt geacht op een bedrijventerrein waar een hogere milieubelasting toegestaan is dan waar een goed woon- en leefklimaat om vraagt.

Artikel 8 Detailhandel

De bestemming spreekt in eerste instantie voor zich. Een bijzonderheid is dat in een aantal gevallen voor panden met deze bestemming de uitwisselbaarheid met Horeca mogelijk wordt gemaakt. Daarvoor is gekozen vanwege de specifieke dynamiek van deze locaties die maakt dat de mogelijkheid om deze functies uit te wisselen wenselijk is.

Artikel 9 Groen

Naast het gewoonlijk binnen deze bestemming voorkomende gebruik als openbare gebied/groenvoorziening is binnen deze bestemming een aantal locaties door middel van een aanduiding aangewezen voor evementen. Dit betreft een locatie bij de Willemshof en het gebied tussen de Langestreek 11 en 13.

Artikel 10 Horeca

Op Schiermonnikoog bevinden zich relatief veel horecavoorzieningen. In de bestemming Horeca worden deze ingedeeld in een aantal verschillende categorieën. Deze indeling is gebaseerd op de vorm van de horeca en de effecten die dat kan hebben op de omgeving.

Artikel 11 - 13 Maatschappelijke functies

Het bestemmingsplan kent drie bestemmingen die zijn ingedeeld onder de hoofdbestemming Maatschappelijk. Onder de bestemming Maatschappelijk zijn voorzieningen als scholen, kerken, maatschappelijke en gezondheidszorginstellingen opgenomen. Een bijzondere functie binnen deze bestemming is het recent op Schiermonnikoog gevestigde klooster dat van een specifieke aanduiding voorzien is. Ook de begraafplaats is binnen deze bestemming specifiek aangeduid.

Het bezoekerscentrum en de vuurtoren zijn vanwege hun specifieke aard en karakter voorzien van een eigen specifieke bestemming. Respectievelijke Maatschappelijk - Bezoekerscentrum en Maatschappelijk - Vuurtoren.

Artikel 15 - 23 Recreatie

Het bestemmingsplan Schiermonnikoog - Dorp kent een negental varianten op de bestemming Recreatie, allen gericht op verblijfsrecreatie. Voor drie specifieke situatie zijn de bestemmingen Recreatie - Kampeerboerderij en Recreatie - Kampeerterrein opgenomen. Deze bestemmingen komen allen slechts op één locatie in het plangebied voor.

Een specifiek kenmerk van de bestemming Recreatie - Kampeerterrein is dat Caravans en Campers uitgesloten zijn als kampeermiddelen. Naast een aantal blokhutten met beperkte basisvoorzieningen (geen eigen sanitair of keuken) zijn binnen deze bestemming alleen tenten of tentwagens toegestaan.

Dit bestemmingsplan onderscheidt zes verschillende bestemmingen voor recreatiewoningen. Recreatie - Recreatiewoningen 1 t/m 6. De verschillen tussen deze bestemming hebben deels betrekking op de vorm

van beheer en maatvoering. Recreatiewoningen 1 is toegespitst op parken die bedrijfsmatig worden beheerd.
Recreatiewoningen 3 is een afwijkende categorie. Voor recreatiewoningen binnen deze categorie geldt dat ook permanente bewoning toegestaan is. Dit betreft onder meer een aanzienlijk aantal voornamelijk recreatief gebruikte woningen in de historische dorpskern waarvan in de Nota van Uitgangspunten vastgesteld is dat het wenselijk is voor die categorie schoon schip te maken en voor deze woningen een dubbel gebruik (recreatief en permanent bewonen) toe te staan.

Artikel 25 Tuin
De bestemming Tuin is op een aantal locaties toegekend aan erven behorend bij woningen waarvan het onwenselijk wordt geacht dat voor het totale perceel een woonbestemming wordt toegekend met alle bijbehorende bouwmogelijkheden van dien.

Artikel 26 Tuin - Overtuin
Deze bestemming is toegekend aan cultuurhistorisch waardevolle overtuinen. Per overtuin is aangegeven aan welk woonperceel dit gerelateerd is door de aanduiding 'relatie'. Deze bestemming richt zich met name op behoud van de cultuurhistorische waarde van deze tuinen.

Artikel 29 Wonen
De bestemming Wonen in dit bestemmingsplan is helder waar het gaat om de bouwmogelijkheden en vooral gericht op behoud en versterking van de schaal en omvang van bestaande bebouwing. Afwijkend ten opzichte van traditionele woonbestemmingen kent dit bestemmingsplan een aantal specifieke regelingen die voortvloeien uit het recreatieve karakter van het dorp. Voor een aantal bestaande situaties wordt naast het wonen ook recreatief gebruik van delen van een perceel of delen van een woning toegestaan. Het recreatief gebruik van een deel van de oppervlakte van een woning (maximaal 35%) kan onder voorwaarden bij afwijking worden toegestaan.

6.3 Overige aspecten

Additionele voorzieningen
In het bestemmingsplan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, verhardingen, bermen, geluidswerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke bij de bestemming inbegrepen zonder dat dit uitdrukkelijk wordt vermeld.

Handhaving
Het bestemmingsplan geeft de gewenste planologische situatie voor het plangebied aan. Bestemmingsplannen zijn bindend voor de overheid en de burger. Enerzijds kan de overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen, anderzijds vormt het bestemmingsplan een juridisch kader voor burgers waaruit deze kunnen afleiden wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, op de in eigendom zijnde dan wel de naastgelegen buurpercelen, in de directe woon- en leefomgeving.

6.4 Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

Voorbereidingsfase
De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek uit naar de

bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro haar voornemen beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden. De gemeente geeft een reactie op mogelijke reacties die voor zover noodzakelijk worden verwerkt in de regels en verbeelding.

Conform de gemeentelijke inspraakverordening wordt het bestemmingsplan als voorontwerp ter inzage geleged via www.ruimtelijkeplannen.nl Hoewel de Wro dit niet voorschrijft kan deze fase worden gebruikt om eventuele fouten die worden gemaakt bij het opstellen van het voorontwerp te voorkomen in het ontwerpstadium.

Terinzageleggingsfase
Na de aankondiging in de Staatscourant en op de website www.officielebekendmakingen.nl wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Vaststellingsfase
Na de periode van terinzagelegging stelt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan, mogelijk met wijzigingen, binnen een periode van ten hoogste 12 weken vast.

Beroepsfase
Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Dit gebeurt als volgt:

- Indien Gedeputeerde Staten (GS) of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT) een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging 6 weken na vaststelling.
- Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan eventuele zienswijzen van GS en/of de ILT wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Volgens de Wro zijn belanghebbenden diegenen die tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en diegenen die hebben aangetoond in redelijkheid niet in de mogelijkheid zijn geweest om een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Door recente rechtspraak is het belanghebbenebegrip (in ieder geval tijdelijk) uitgebreid. Naar aanleiding van een uitspraak van het Europese Hof van Justitie inzake het Verdrag van Aarhus is vastgesteld dat de Nederlandse toegang tot het bestuursrecht niet voldoet aan de eisen die daarvoor gelden. Met name de "fuik" die er voor zorgt dat iemand die geen zienswijze heeft ingediend niet als belanghebbende wordt aangemerkt wordt onaanvaardbaar geacht. In april 2021 heeft de afdeling daarom uitgesproken dat ook degene die geen zienswijze heeft ingediend in beroep moet worden ontvangen en dat degene die wel een zienswijze heeft ingediend zonder meer wordt aangemerkt als belanghebbende, ook als daar feitelijk geen sprake van is. Dit is in ieder geval de geldende lijn zo lang de wet op dit punt niet gewijzigd wordt om te voldoen aan de eisen van het Verdrag van Arhus.

Indien geen beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan wordt ingediend, is het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

In het kader van een bestemmingsplan is het van belang om de uitvoerbaarheid na te gaan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaande situatie en omvat dan ook een regeling die hoofdzakelijk conserverend van karakter is. Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van de inzet van gemeentelijke middelen door middel van een cijfermatige opzet, is daarom voor dit deelgebied niet relevant. Het onderhavige bestemmingsplan is in feite een herziening en actualisering van bestaande regelgeving. De toegestane functies en de bouwregels zijn op zowel de vigerende regelingen als op de bestaande situatie afgestemd.

7.2 Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken en hebben zij sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie van derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten “anderszins verzekerd” zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Het bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van bouwplannen zoals opgenomen in het Bro. Daarom kan van het opstellen van een exploitatieplan worden afgezien.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit hoofdstuk wordt ingevuld na het doorlopen van de respectievelijke stappen in de procedure. Nadat het voorontwerp voor overleg aan overlegpartners is toegezonden en in inspraak is gebracht worden de uitkomsten daarvan in dit hoofdstuk verwoord.

Nadat vervolgens het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage heeft gelegen worden de eventuele zienswijzen in dit hoofdstuk verantwoord.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Nota van uitgangspunten

Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Schiermonnikoog Dorp

gemeente SCHIERMONNIKOOG



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Schiermonnikoog Dorp

Inhoud

Rapport + bijlage

31 januari 2020
Projectnummer 555.00.02.01.00.10

Ruimte voor de leefomgeving
BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Aanleiding en proces 3

1.2 Doel van de Nota van Uitgangspunten en leeswijzer 3

2 Wat voor eiland willen we zijn? (gebaseerd op de inbreng in het interactieve proces) 4

3 Uitgangspunten aan de hand van de thema's 7

3.1 Thema permanent wonen en permanent versus recreatieve bewoning 7

3.2 Thema (over)tuinen 14

3.3 Thema groene zone Langestreek 16

3.4 Thema maat en schaal en detaillering van bebouwing in het beschermde dorpsgezicht 18

4 Overige uitgangspunten voor het bestemmingsplan 20

4.1 Gebruik 20

4.1.1 Potentiële invul- en transformatieplekken 20

4.1.2 Vereenvoudiging/ flexibilisering/actualisering 21

4.1.3 Aanpassingen aan de thans geldende standaarden 21

4.2 Regels voor het bouwen 23

Bijlage

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en proces

De gemeente wil het bestemmingsplan Schiermonnikoog Dorp[1] herzien. Het bestemmingsplan is inmiddels bijna 10 jaar oud en is niet meer actueel.

Om het bestemmingsplan goed te laten aansluiten bij de ideeën van de inwoners vindt de gemeente het belangrijk om bewoners aan het begin van het project te betrekken bij het opstellen van het bestemmingsplan. Om die reden heeft de gemeente in oktober 2017 via de nieuwsbrief gevraagd om ideeën en onderwerpen aan te dragen die bij de herziening van het bestemmingsplan van belang zijn. Door een kleine 30 personen is hierop gereageerd. Tevens zijn op 8 februari 2018 een tweetal interactieve bijeenkomsten georganiseerd waarop thema's zijn besproken die de bouwstenen vormen voor het nieuwe bestemmingsplan. Deze thema's zijn mede gebaseerd op per email en schriftelijk binnengekomen reacties. Circa 60 mensen hebben de bijeenkomsten op 8 februari bezocht. Het verslag van deze bijeenkomst is opgenomen in de bijlage van deze Nota van Uitgangspunten.

1.2 Doel van de Nota van Uitgangspunten en leeswijzer

De inbreng vanuit de samenleving vormt de basis voor de voorliggende Nota van Uitgangspunten. Daarnaast heeft de gemeente vanzelfsprekend een taak om die inbreng af te zetten tegen de zorgplicht die de gemeente heeft onder meer voor leefbaarheid, gezondheid en veiligheid.

De Nota van Uitgangspunten is het kader waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgesteld. In het daarna op te stellen bestemmingsplan worden de uitgangspunten uitgewerkt in de vorm van een toelichting, regels en een verbeelding. Dit bestemmingsplan zal de normale procedure volgen waarbij het plan ter visie wordt gelegd en een ieder ook op het ontwerpbestemmingsplan kan reageren.

Naast uitgangspunten voor het bestemmingsplan hebben de oproep in de nieuwsbrief en de gesprekken op 8 februari ook input geleverd voor een toekomstige Omgevingsvisie[2] voor Schiermonnikoog. Onder de kop "Wat voor eiland willen we zijn?" wordt deze input samengevat. De volgorde waarin onderwerpen aan bod komen in deze Nota van Uitgangspunten is als volgt:

- Wat voor eiland willen we zijn? Uitgangspunten voor een toekomstige Omgevingsvisie en achtergrond voor de keuzes in het bestemmingsplan;
- Uitgangspunten (voor het bestemmingsplan en daarmee samenhangend beleid) in de volgorde van de besproken thema's op 8 februari;
- Overige uitgangspunten (voor het bestemmingsplan).

[1] Vastgesteld op 24 maart 2009.

[2] In 2021 komt er naar verwachting een nieuwe wet, de Omgevingswet, die gemeenten verplicht om een Omgevingsvisie op te stellen waarin de gemeente koers bepaalt en de hoofdlijnen vastlegt van haar beleid.

2 Wat voor eiland willen we zijn? (gebaseerd op de inbreng in het interactieve proces)

Bij de vraag “wat voor eiland willen we zijn” komen vijf belangrijke doelen aan de orde:

1. Een eiland met een leefbare samenleving met aanwezigheid en betrokkenheid als belangrijke waarden;
2. Een eiland dat wordt gekenmerkt door rust en natuur;
3. Een eiland met een duurzame economie waarin toerisme en recreatie een belangrijke spil is;
4. Een eiland met een volstrekt eigen ruimtelijke karakteristiek;
5. Een eiland dat van de eilanders is onder het motto; “wat we zelf kunnen, doen we zelf”.

1. Leefbare samenleving, aanwezigheid en betrokkenheid

Ook op Schiermonnikoog wordt zichtbaar dat er veranderingen zijn in hoe mensen wonen; het wonen in verschillende samenstellingen gedurende de week of op verschillende plekken doet zich ook voor op het eiland. Dat geldt zeker voor de mensen die een tweede woning hebben. Zij zijn minder vaak aanwezig, maar hoeven daardoor niet minder betrokken te zijn. Betrokkenheid wordt in die gevallen belangrijker gevonden dan aanwezigheid. Mensen die een woning huren voor een langere periode, maar geen vaste inwoner zijn, kunnen ook een bijdrage leveren aan het eiland, ook al maken zij geen vast onderdeel uit van de samenleving.

Zorg zit bij het feit dat er een verschuiving plaatsvindt van vaste inwoners naar tijdelijke en naar mensen die er soms zijn. Daarmee komen voorzieningen en leefbaarheid onder druk. Er is een grote wens om mensen die op het eiland willen wonen, ook de mogelijkheid te bieden. In de vorm van goede en betaalbare huisvesting.

2. Rust en natuur

De inwoners waarderen de rust en natuur op het eiland en verwachten dat toeristen dat ook doen. Zolang die waarden gerespecteerd worden is iedereen welkom. Schiermonnikoog is geen eiland voor grote groepen vakantievierende jongeren bijvoorbeeld en wil dat ook niet worden. Ook wat betreft het aanbod voor toeristen wordt niet ingezet op de zogenaamde vermaakindustrie. Het eiland biedt voldoende voor de toerist die dat weet te waarderen.

De rust op het eiland wordt verstoord door een toename van het verkeer op het eiland. De bezorgeconomie speelt hier een belangrijke rol in, maar ook de eigen ondernemers op het eiland. Collectief is het besef dat zowel bezoekers als de inwoners bewust moeten worden gemaakt van de noodzaak om verkeersbewegingen te beperken.

De natuur en de gezonde woonomgeving verdienen actieve bescherming. Door zo snel mogelijk zelfvoorzienend te worden willen de inwoners niet meer afhankelijk zijn van fossiele brandstoffen. Discussie bestaat er over de feitelijke aanwezigheid van bijvoorbeeld windmolens en zonnepanelen.

Waar de één vindt dat duurzaamheid best zichtbaar mag zijn vindt de ander dat door middel van innovatie gezocht moet worden naar manieren die geen invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteiten van Schiermonnikoog.

3. Eilander economie met toerisme en recreatie als belangrijke spil

De inkomsten vanuit het toerisme zijn heel belangrijk voor het eiland, ook de werkgelegenheid draait voor een aanzienlijk deel om deze sector. De inwoners realiseren zich dat en willen de bezoekers ook zeker een leuke tijd bezorgen. Een verruiming van het winkelaanbod en een slechtweervoorziening, passend binnen de waarden van rust en natuur, zijn zeker bespreekbaar.

Voor de huisvesting van werknemers die werken in de horeca en recreatiebranche moeten oplossingen worden gezocht. Om aantrekkelijk te blijven voor jongeren om op het eiland te werken is betere huisvesting noodzakelijk. Bijvoorbeeld in de vorm van flexibele, tijdelijke huisvesting.

4. De eilander karakteristiek

De eilander karakteristiek is een belangrijke waarde voor de inwoners van Schiermonnikoog. Dit betreft het eiland als geheel met veel groen en natuur en een overwegend kleinschalig en afwisselend bebouwingspatroon en met in het bijzonder het beschermde dorpsgezicht.

Toch zit er ook wrijving tussen de waardering enerzijds en onderwerpen als uitbreidingsmogelijkheden van de woning of duurzaamheidsmaatregelen op/ aan de woning anderzijds. Algemeen is het beeld dat gebruiksvriendelijkheid en comfort ook een plek moeten hebben bij ver- of nieuwbouwplannen. Door hulp en advies te bieden bij planvorming kan er desalniettemin gebouwd worden binnen de eilander karakteristiek. Kenmerkend voor Schiermonnikoog is niet alleen de bebouwing maar ook het groen. Belangrijk onderdeel daarvan is bijvoorbeeld de grote groene zone langs de Langestreek en het groen in de overtuinen. In de overtuinen wordt beperkte bebouwing wel geaccepteerd, mits dat goed gebeurt met oog voor historie en zichtlijnen. Het groen langs de Langestreek is dusdanig waardevol dat geen permanente invulling met andere functies wenselijk is.

5. ‘t Eiland is van ons; wat we zelf kunnen doen we zelf.

De inwoners voelen zich verantwoordelijk voor het eiland en willen die verantwoordelijkheid ook nemen. Daar waar ze een bijdrage kunnen leveren om de leefbaarheid te bewaken, zijn ze daar toe bereid. Eilanders zouden samen willen werken om een inspiratieboek met goede voorbeelden en uitgangspunten te maken voor de inrichting van (over)tuinen en (ver)bouw in het beschermde dorpsgezicht. Ook zouden ze mee willen denken over het beperken van verkeersbewegingen op het eiland. Hier past ook bij dat bewoners uitspreken dat het normaal zou moeten zijn om elkaar aan te spreken op gedrag dat strijdig is met de waarden die belangrijk zijn voor het eiland. Tegenover die wens staat ook het gevoel dat het aanspreken op gedrag spannend is in een kleine gemeenschap.

Er is een breed gevoel dat landelijke wetten en regels lang niet altijd werkbaar zijn op het eiland omdat de problematiek niet te vergelijken is met een willekeurige plaats in Nederland. Bijvoorbeeld bij

de toewijzing van huurwoningen of huurbescherming bij tijdelijke verhuur gaat de voorkeur uit naar een status aparte voor het eiland.

Het gevoel van zelfredzaamheid zien we ook terug in het onderwerp duurzaamheid: als de energievoorziening van ons zelf is en alle opbrengsten naar het eiland gaan, dan is een zichtbare vorm van opwekking van hernieuwbare energie gemakkelijker om te accepteren.

Hoe werken de doelen door?

De vijf belangrijke doelen spelen een rol als achtergrond van de regelgeving in het bestemmingsplan. Daarnaast zullen de vijf doelen in een op te stellen omgevingsvisie worden geagendeerd en uitgewerkt. De doelen zijn zowel voor de gemeente als voor bewoners, instellingen en bedrijven van belang.

Wat kan de overheid doen?

1. Informeren (wat zijn nu eigenlijk de regels en mogelijkheden).
2. Helpen (door samen met bewoners handleidingen te maken of hulp te bieden bij planvorming, maar ook door subsidieverstrekking waar dat mogelijk is (bijv. bij duurzaamheidsmaatregelen)).
3. Handhaven (belangrijk voor bewoners omdat het een gevoel geeft van eerlijkheid i.p.v. pech of geluk).
4. Reguleren (door regels en mogelijkheden af te stemmen op de doelen bijvoorbeeld bij de schaarse categorie goedkope woningen).

Wat kunnen bewoners, instellingen en bedrijven doen?

1. Denken en doen vanuit waarden.
2. Elkaar aanspreken.

3 Uitgangspunten aan de hand van de thema's

3.1 Thema permanent wonen en permanent versus recreatieve bewoning

De grote lijn uit de interactieve bijeenkomsten (zie ook het verslag)

- Wegvloeien van het permanente wonen in de dorpskern is een probleem. Permanente bewoning moet aantrekkelijk blijven en is van belang voor de leefbaarheid.
- Aanwezigheid en betrokkenheid van mensen is het belangrijkste.
- Recreatief wonen ondersteunt de economie en is daarom ook van wezenlijk belang.
- Behoud van beide vormen van wonen (de kern van het dorp permanent en daaromheen recreatief) is goed.
- In verband met de leefbaarheid is er een specifieke wens om gezinnen te kunnen huisvesten.
- Goedkope huur- en koopwoningen zijn dringend gewenst.
- Voorkeur voor inbreidings- en transformatieplekken boven uitbreiding.
- De daling van de bezettingsgraad van recreatiewoningen is een negatieve trend, probeer dit tegen te gaan.
- Handhaving ten aanzien van oneigenlijk gebruik moet beter.

NB: voor de begripsbepalingen in het nieuwe bestemmingsplan wordt van het volgende uitgegaan:

a. bewoning: de huisvesting van een persoon (en diens/haar gezin of een daarmee gelijk te stellen groep personen);
   1. permanente bewoning: het gebruiken van woonruimten als vaste woonplaats;
   2. recreatieve bewoning: de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

b. vaste woonplaats:
   het gebruiken van woonruimte als hoofdverblijf zoals bedoeld in de Wet basisregistratie personen. Als criterium voor de vaststelling of iemand een woonruimte als hoofdverblijf in gebruik heeft, geldt dat hij of zij op het betreffende adres staat ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie, terwijl tevens uit het geheel van feiten en omstandigheden blijkt dat het betreffende adres als zijn of haar hoofdverblijf fungeert.

c. weekend- en/of verblijfsrecreatie:
   het doorbrengen van één of meer nachten buiten de vaste woonplaats, uitgezonderd sociale bezoeken aan familie, vrienden, kennissen en zakenbezoeken;

d. hoofdgebouw;
   een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.[3]

[3] Voor wat betreft het begrip hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerk is aangesloten bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Dit leidt ertoe dat geen interpretatieverschillen tussen het bestemmingsplan en de regeling voor het omgevingsvergunningvrije bouwen kan ontstaan.

e. bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak, niet zijnde een overkapping.[4]

f. overkapping:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;

g. bruto vloeroppervlak:
de oppervlakte van bouwlagen in een bestaand hoofdgebouw, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende bouwlagen in een bestaande hoofdgebouw hebben.

Uitgangspunten

1. We behouden het onderscheid tussen de woonbestemming en de recreatieve bestemmingen (zie de kaarten na paragraaf 3.1 voor de huidige woonbestemming en recreatieve bestemmingen).
2. De gemeentelijke handhaving is mede gericht op handhaving van permanente bewoning en recreatieve bewoning waar deze bestemmingen van toepassing zijn.
3. Bij de herontwikkeling van transformatieplekken en de ontwikkeling van invulplekken in het dorp is permanente bewoning het uitgangspunt.[5]
4. De transformatie/invulplekken waar de gemeente eigenaar van is zullen in het bestemmingsplan voor permanent wonen worden bestemd.[5]
5. Voor transformatie/invulplekken waar de gemeente geen eigenaar van is, zal onder voorwaarden voor de stedenbouwkundige invulling en voor de woningmix worden meegewerkt aan plannen voor permanente bewoning.
6. De woonadressen die in het verleden op basis van een schriftelijke toestemming van B&W, in afwijking van het geldende bestemmingsplan, en voor onbepaalde tijd de mogelijkheid hebben gekregen voor gebruik als tweede woning met behoud van het recht om de woning permanent te gebruiken, krijgen in het bestemmingsplan een bestemming die de twee vormen van gebruik toestaat. We passen voor deze woningen de bestemming Recreatie 3 toe uit het geldende bestemmingsplan. Deze reeds in Schiermonnikoog Dorp voorkomende bestemming staat zowel het recreatieve gebruik als het gebruik als permanente woning toe.
7. In verband met de urgentie van sociale woningbouw/de realisering van goedkope woningen wordt ingezet op een kleinschalige uitbreiding van 10 à 15 woningen aan de oostrand van het dorp. De invul-/transformatieplekken zullen namelijk niet op korte termijn (binnen anderhalf jaar) beschikbaar zijn.

[4] Overkappingen zijn uitgezonderd in de definitie van bijbehorende bouwwerken, omdat overkappingen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn.

[5] Exclusief locatie oude brandweerkazerne waarvoor een onderzoek loopt naar huisvestigingsmogelijkheden voor een nautisch museum. Overige potentiële transformatie- en invulplekken zijn het bezoekerscentrum en de busremise.

8. Bij permanente woningen aan de Streken, die over het algemeen als klein worden ervaren, kunnen bouwmogelijkheden worden geboden op basis van het onderzoek Lytjhúzen. Dit onderzoek laat zien waar rekening houdend met cultuurhistorische waarden kleinschalige uitbreidingsmogelijkheden kunnen worden geboden;
9. De bijgebouwenregeling wordt geactualiseerd en vereenvoudigd. Er komen duidelijke regels die handhaafbaar zijn. Bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden samengenomen omdat dit soort bouwwerken een vergelijkbare ruimtelijke impact hebben. De regeling waarbij bij recht 35 m^2 bijgebouwen mocht worden gebouwd en via binnenplanse mogelijkheid voor afwijkingen dit oppervlak mocht worden verruimd, wordt vervangen door één regeling bij recht. Bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn bij recht mogelijk tot 50 m^2 bij permanent bewoonde woningen in (over-)tuinen. De bestaande voorwaarde dat maximaal 20% van een bouwperceel/overtuin mag worden bebouwd blijft in stand.
10. Met het oog op behoud van de permanente woonfunctie en de leefbaarheid wordt het gedeeltelijk gebruiken van permanente woningen voor recreatieve doeleinden alleen na een afweging (via een afwijkingsbevoegdheid) toegestaan. Deze mogelijkheid wordt alleen geboden als voldaan wordt aan de volgende uitgangspunten:
    - de woning moet permanent bewoond worden;
    - recreatief gebruik is alleen toegestaan tot een maximum van 35 % van het bruto vloeroppervlak van het hoofdgebouw (begane grond en verdieping) dat binnen het bouwvlak is gelegen;
    - recreatief gebruik van de begane grond aan de voorzijde van een woning is niet toegestaan langs de volgende straten: Langestreek en Middenstreek (noordzijde) voor zover het de ruimte betreft dat aan de “gevellijn” grenst (bestaande voorgevel). Het gebruik van de woning langs deze wegen is voorbehouden aan gebruik voor permanente bewoning. Het recreatief gebruik kan uitsluitend gerealiseerd worden aan de achterzijde dan wel op de verdieping van de woning;
    - de toegevoegde functie doet geen onevenredige afbreuk aan de leefbaarheid in de betrokken straat/buurt;
    - de toestemming vervalt op het moment dat de woning niet meer permanent wordt bewoond (bij een huurwoning is sprake van niet permanente bewoning, indien de woning gedurende langer dan een maand niet wordt verhuurd).

    Belangrijk is op welke wijze het bruto vloeroppervlak van een hoofdgebouw wordt berekend. Binnen de woonfunctie wordt de woning aangemerkt als hoofdgebouw. Door te bepalen dat hoofdgebouwen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd, is duidelijk wat bestemmingsplan technisch behoort tot (de oppervlakte van) het hoofdgebouw. Voorts is van belang dat het gaat om het bestaande hoofdgebouw, het hoofdgebouw dat aanwezig is op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Alle bouwlagen in een bestaand hoofdgebouw tellen mee voor het bepalen van het bruto vloeroppervlak, met uitzondering van een onderbouw/kelder en de zolder. Door het uitsluiten van de onderbouw/kelder en de zolder, wordt gestuurd op een ruimtelijk verantwoorde keuze in de verhouding tussen het permanente wonen en de recreatieve functie van de woning. Alleen die ruimten tellen mee, die ook daadwerkelijk worden bewoond en als zodanig zijn ingericht.

Toestemming voor het recreatief gebruiken van een woning voor permanent gebruik dient altijd te worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte respectievelijk het gebouw.

11. De woonadressen die op basis van een in het verleden verzonden brief van B&W, maximaal 25% van de bruto oppervlakte van de woning gebruiken voor recreatie, krijgen in het bestemmingsplan een daarbij passende juridische regeling. In 2007 hebben B&W, met instemming van de raad, naar alle woonadressen een brief gestuurd over het destijds nieuwe beleid voor recreatief medegebruik van woningen. In deze brief is aangegeven dat recreatief gebruik tot maximaal 25% van het bruto vloeroppervlak van de woning in het algemeen wordt toegestaan. Er is aangegeven dat het doen van een melding gewenst is. Woonadressen waarvoor een dergelijk gebruik is gemeld (dit zijn 20 adressen) of waarin aantoonbare inrichtingsmaatregelen zijn getroffen met het oog op recreatief medegebruik tot maximaal 25% van het bruto vloeroppervlak, krijgen om deze reden een passende juridische regeling in het nieuwe bestemmingsplan.

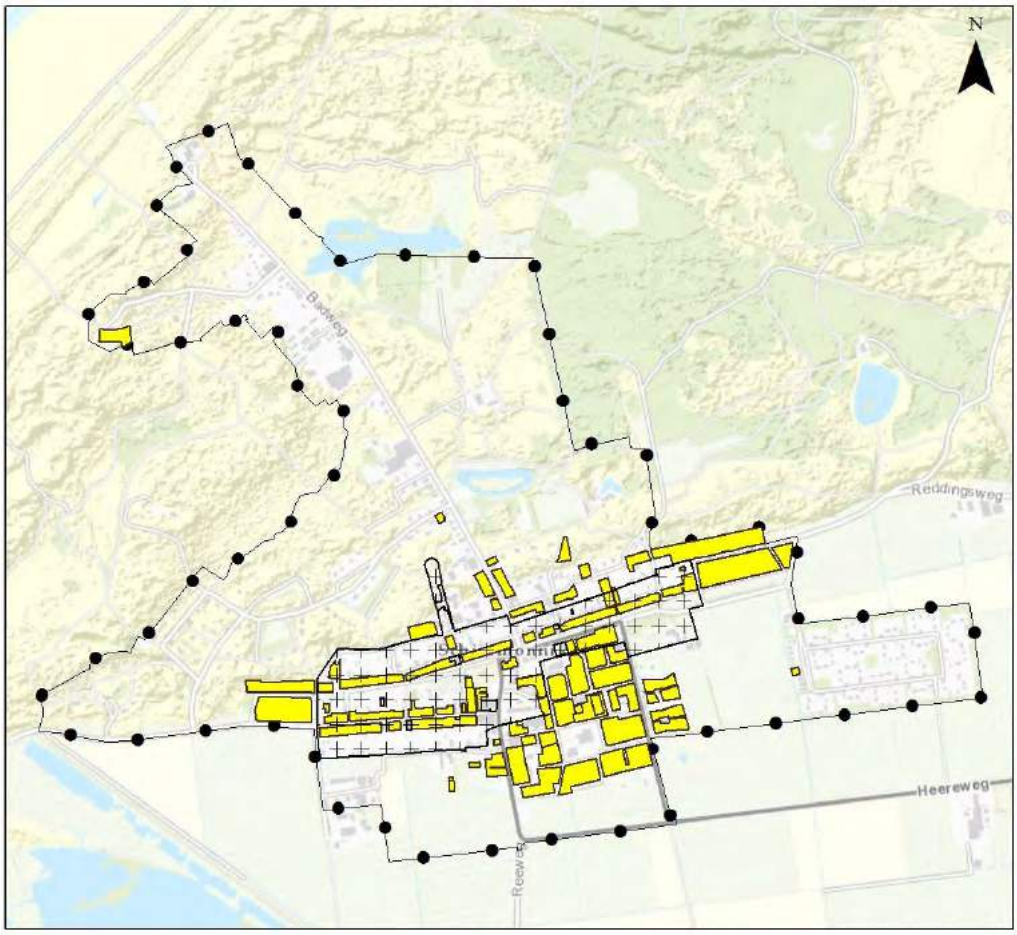
    De woonadressen die op basis van het nieuwe beleid een onttrekkingsvergunning hebben gekregen voor het recreatieve gebruik tot maximaal 45% van het bruto vloeroppervlak, krijgen eveneens een passende juridische regeling. In de brief die B&W in 2007 heeft verzonden is aangegeven dat recreatief gebruik tot maximaal 45% van het bruto vloeroppervlak van de woning alleen via een aanvraag en verlening van een onttrekkingsvergunning mogelijk is. Hierop is aan 24 woonadressen een dergelijke onttrekkingsvergunning verleend.

12. In het bestemmingsplan wordt de huisvestingsverordening voor de onderdelen die gericht zijn op het behoud van de woningvoorraad geïntegreerd.[6] Dit gebeurt met het oog op heldere eenduidige regeling die begrijpelijk en goed te handhaven is. De samenhang tussen de beide instrumenten wordt verzekerd; begrippen en oppervlaktebepalingen worden op elkaar afgestemd.

Ingebrachte punten die aandacht verdienen buiten het instrument bestemmingsplan

1. Op visieniveau (in de woonvisie of toekomstige omgevingsvisie) wordt gemarkeerd dat goedkope gezinswoningen een schaarse categorie woningen zijn. Uit het oogpunt van strategisch beheer van de woningvoorraad is het geheel of gedeeltelijk onttrekken van dit soort woningen aan het gebruik voor permanente bewoning, niet toegestaan. Alleen bij uitzondering en in omstandigheden die zwaarder wegen dan het behoud van een evenwichtige woningvoorraad kan daarvan worden afgeweken.
2. Er is een duidelijke behoefte aan betaalbare mogelijkheden om tijdelijk seizoensarbeiders te huisvesten op daarvoor geschikte locaties. De gemeente gaat de mogelijkheden hiertoe onderzoeken in samenwerking met de werkgevers.
3. De bezettingsgraad van recreatiewoningen kan niet of nauwelijks via wet- en regelgeving worden beïnvloed. Onderzocht wordt of het systeem van belastingen een middel kan zijn om de bezettingsgraad te beïnvloeden.

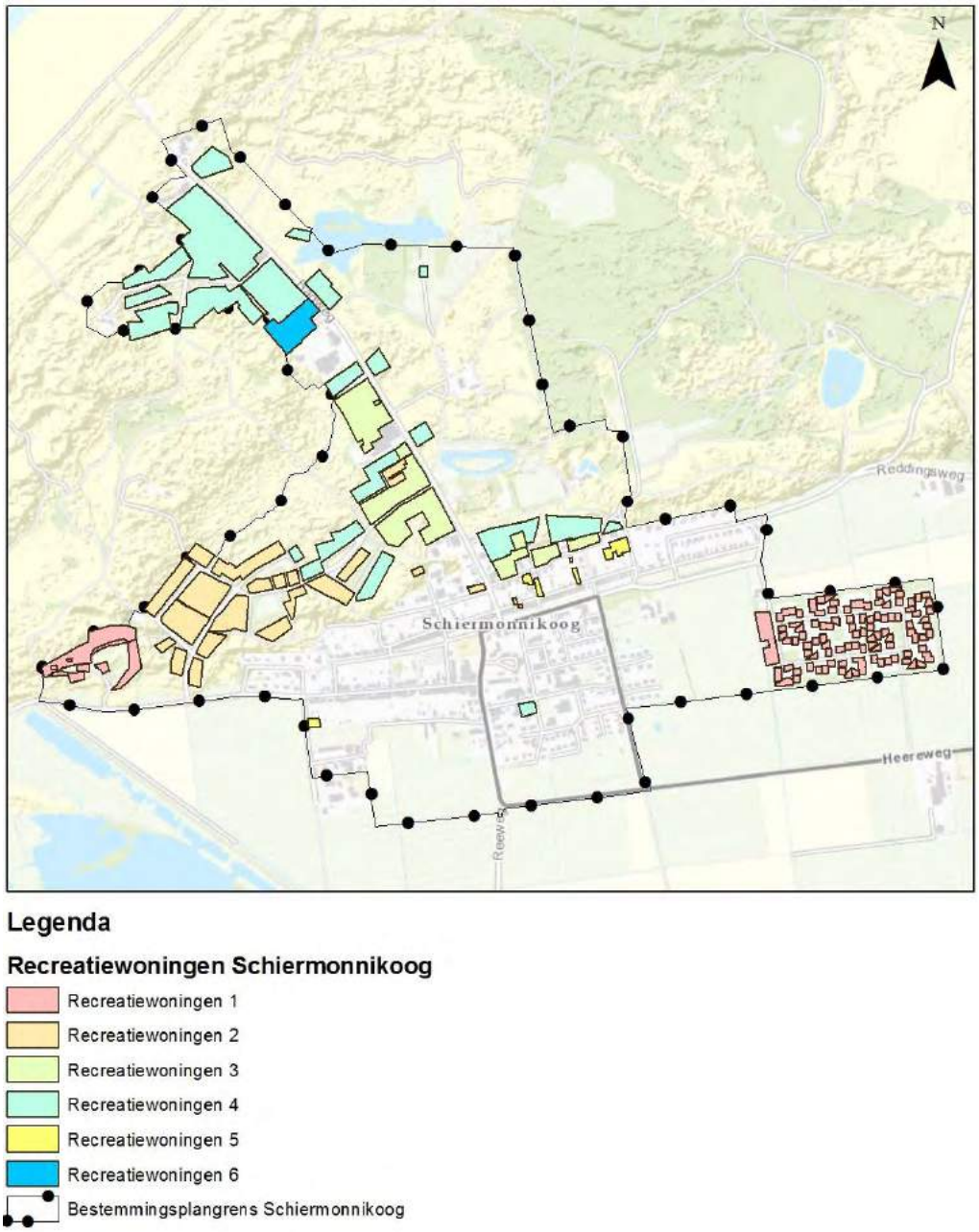
[6] Er wordt een bestemmingsplan gemaakt met verbrede reikwijdte, gebruik makend van de Crisis en Herstelwet. Deze wet maakt het mogelijk om vooruit te lopen op de aankomende Omgevingswet. Onder de Omgevingswet worden in plaats van bestemmingsplannen omgevingsplannen gemaakt. In het omgevingsplan worden verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving geïntegreerd. De huisvestingsverordening is daar een van.



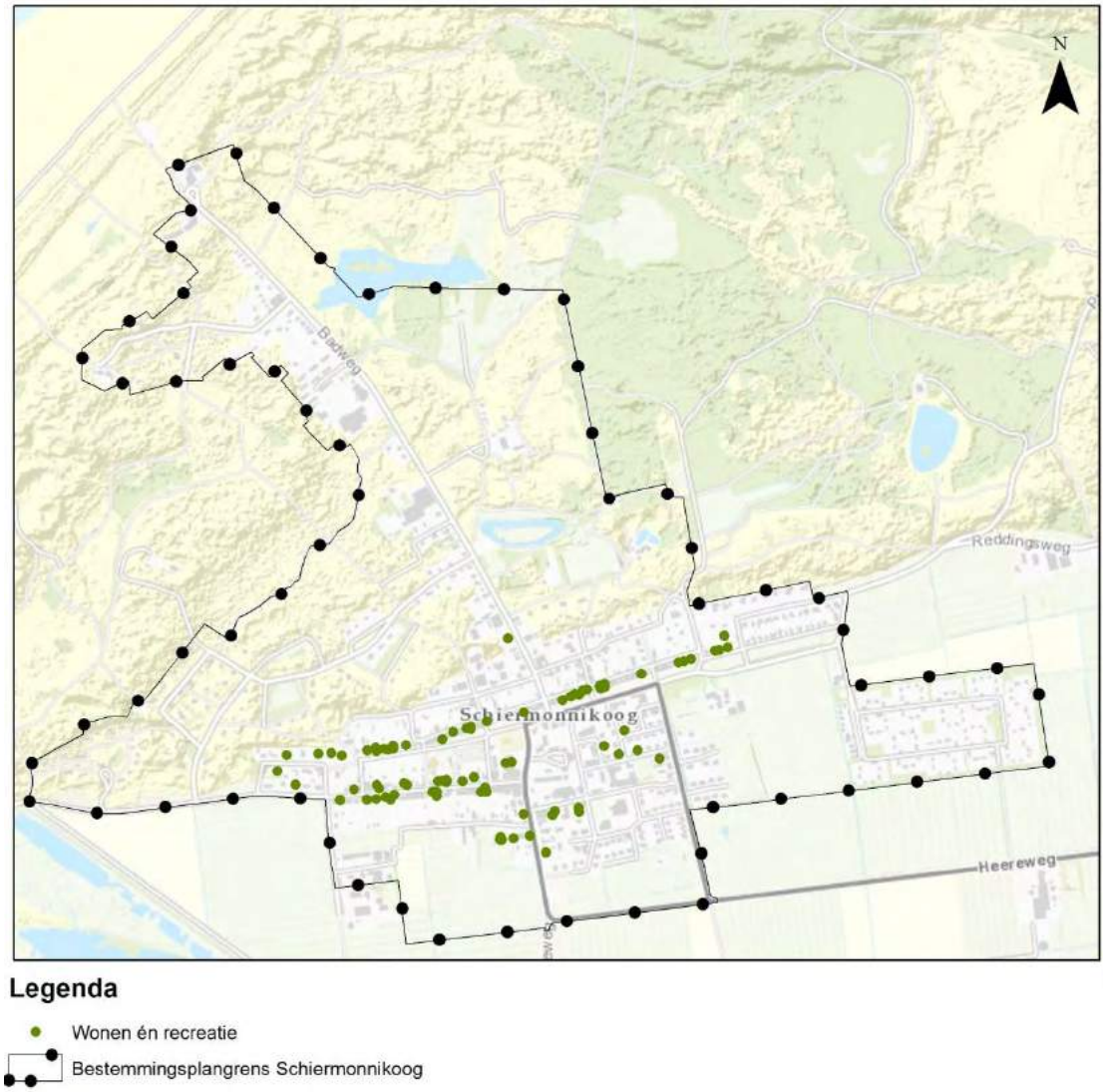
Legenda

- Beschermd_dorpsgezicht
- Hoofdbestemming_Wonen
- Bestemmingsplangrens Schiermonnikoog

Afbeelding 1. Wonen volgens huidig bestemmingsplan



Afbeelding 2. Recreatiewoningen volgens huidig bestemmingsplan



Afbeelding 3. Woningen waarbij tevens toestemming is verleend voor recreatief gebruik van de gehele woning

3.2 Thema (over)tuinen

De grote lijn uit de interactieve bijeenkomsten (zie ook het verslag)

- De overtuinen zijn waardevol.
- Te veel bebouwing of onjuist geplaatste bebouwing is schadelijk voor de waarden.
- Bouwmogelijkheden in de overtuinen zijn echter wel van belang omdat de woonhuizen aan de Streken klein zijn.
- Als bouwen mooi/goed gebeurt, is het eerder acceptabel.
- Handhaving moet beter, regels moeten redelijk zijn.

Tevens opgemerkt:

- Ook buiten het beschermde dorpsgezicht verliezen veel tuinen hun groene karakter. Dit is negatief voor het dorpsbeeld, voor de biodiversiteit en de waterhuishouding.

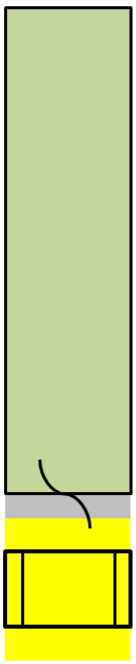
NB: Onder een overtuin verstaan wij een overtuin in cultuurhistorische zin zoals ook in het tot nu toe geldende bestemmingsplan voor Schiermonnikoog-Dorp wordt onderscheiden.

Uitgangspunten

1. De waarden van de (over)tuinen worden samen met de samenleving in beeld gebracht. Een inspiratiegids wordt opgesteld en gecommuniceerd waarbij de waarden worden geïllustreerd en goede voorbeelden worden gegeven van inrichting en bebouwing die met respect voor de waarden zijn/kunnen worden gerealiseerd.
2. De complexe regelgeving wordt vereenvoudigd zodat deze transparanter is, eenduidiger en daardoor ook beter uit te leggen en te handhaven is.
3. Voor de functies permanente bewoning wordt bij recht mogelijkheid gegeven voor 50 m^2 bijbehorende bouwwerken en overkappingen (nu is dit 35 m^2 aan bijgebouwen met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om het oppervlakte te verruimen).
4. Het recht voor bijgebouwen geldt per aaneengesloten achterliggende (al dan niet gesplitste) overtuin. De overtuin wordt middels een aanduiding of omschrijving in het bestemmingsplan gekoppeld aan het hoofdgebouw dat is gelegen aan de Streek (zie de hierbij horende principetekeningen). Gebouwen anders dan ten behoeve van het hoofdgebouw aan de Streek zijn niet toegestaan, tenzij er reeds in het geldende bestemmingsplan een specifieke aanduiding recreatiewoning is toegekend.
5. In het geval er aan de Streken bijzondere functies aanwezig zijn al dan niet in combinatie met een bedrijfswoning, met een achtergelegen bijbehorende overtuin, gelden in beginsel dezelfde rechten als bij een overtuin bij het wonen. Een bijbehorende bouwwerk of overkapping kan in de overtuin worden gerealiseerd tot maximaal 50 m^2. Het gaat dan om ondersteunende bijbehorende bouwwerken waarin geen bedrijfsmatige activiteit zoals detailhandel wordt uitgevoerd maar waarin opslag plaatsvindt ten behoeve van de bedrijfswoning of de bijzondere functie.
6. Er wordt in het bestemmingsplan ook een algemene beschermende regeling opgenomen die het geheel verharden van voortuinen e.a. in het zicht gelegen tuinen tegen gaat.

Ingebrachte punten die aandacht verdienen buiten het instrument bestemmingsplan

1. De op te stellen inspiratiegids is aanvullend op de welstandnota en kan aanvullend zijn op het terrassen- en reclamebeleid.



Best. Tuin-Overtuin

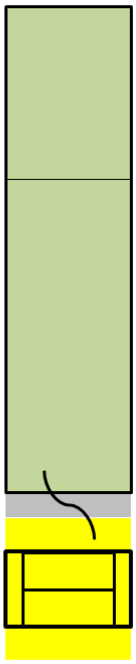
Er mag maximaal 50 m2 gebouwd worden t.b.v. van de bijbehorende woning conform de aangegeven verbindingspijl

Best. Verkeer-Verblijf

Best. Wonen

Voorbeeld er is één woning aan de Streek

BASISREGELING 1 WONING 1 OVERTUIN



Best. Tuin-Overtuin

Er mag maximaal 50 m2 gebouwd worden t.b.v. van de bijbehorende dubbele woning.

Bestaande bijgebouwen op de overtuin worden bij elkaar opgeteld om de resterende bouwrechten te bepalen.

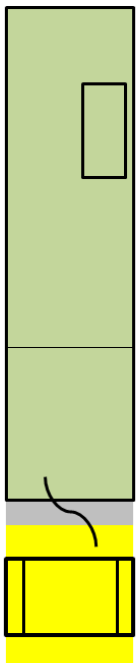
Bij nieuwe vergunningaanvragen wordt in geval van een gesplitste tuin nooit meer dan 25 m2 per woning verleend.

In de tekening is een fictieve verdeling van de overtuin aangegeven.

Best. Wonen

Voorbeeld er is een dubbele woning aan de Streek

VARIANT DUBBELE WONING GESPLITSTE TUIN



Best. Tuin-Overtuin

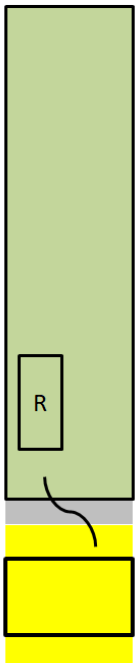
In dit voorbeeld is het achterste gedeelte van de overtuin in eigendom en gebruik bij derden

Het gebouw wordt in strijd met het bestemmingsplan niet ten dienste van de bijbehorende woning gebruikt

De regeling dat maximaal 50 m2 gebouwd worden t.b.v. van de bijbehorende woning blijft van kracht

Het oppervlak van het bestaande (oneigenlijk gebruikte) gebouw telt daarin mee zolang het in de overtuin staat

VARIANT OVERTUIN DEELS VERKOCHT



Best. Tuin-Overtuin

In dit voorbeeld betreft het een erf waarop een gebouw aanwezig is dat in het geldende bestemmingsplan een aanduiding kreeg waardoor recreatief gebruik is toegestaan

In het nieuwe bestemmingsplan blijft de aanduiding behouden
Deze ziet alleen op het gebruik van het daartoe met een R aangegeven vlak

De 50 m2 bouwrecht aan bijgebouwen komt daarbij maar geldt uitsluitend voor de bijbehorende woning aan de Streek

VARIANT TOEGEKEND RECREATIEF GEBRUIK

3.3 Thema groene zone Langestreek

De grote lijn voor de groene zone Langestreek

- De groene zone langs de Langestreek is waardevol.
- Een meerderheid vindt dat terrassen schade kunnen opleveren.
- Een meerderheid is van mening dat terrassen niet moeten worden toegestaan of onder strenge voorwaarden.

Tevens opgemerkt:

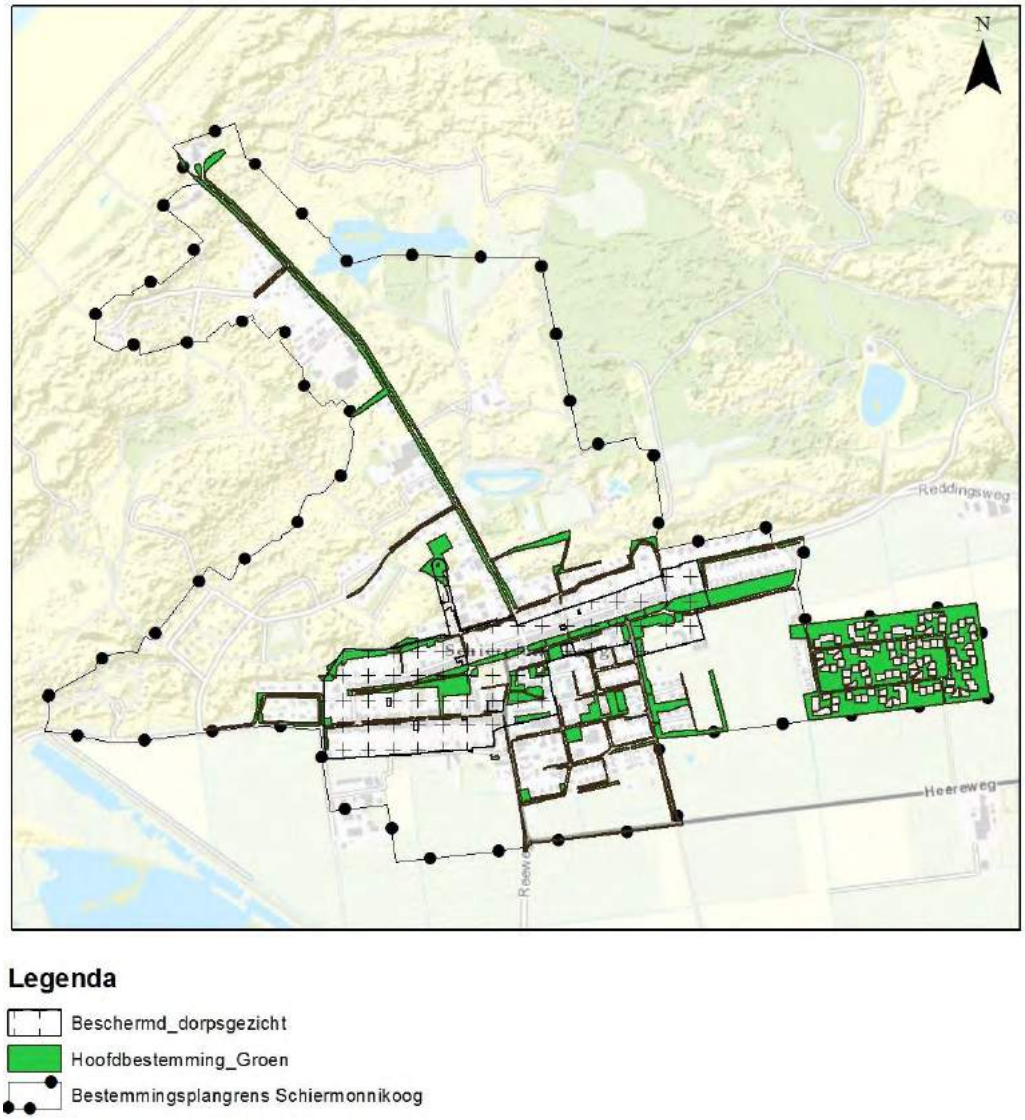
- Niet alleen het groen langs de Langestreek is van belang. Er is veel openbaar groen in de dorpskom dat waardevol is. Bijvoorbeeld de groene open ruimte aan de Burgemeester Van de Wormstraat/Langestreek.
- Naast openbaar groen in het algemeen zijn de bomen langs de Streken waardevol. Veel bomen zijn mede door ziekte gesneuveld. Dit is een te herstellen waarde.

Uitgangspunten

1. In de groene zone van de Langestreek wordt het gebruik ten behoeve van terrassen uitgesloten.
2. Bestaande terrassen in het groengebied aan de Langestreek kunnen blijven voortbestaan zolang ze onderdeel uitmaken van een aangrenzend bestaand horecabedrijf. Als de aangrenzende horecafunctie komt te vervallen wordt het terras opgeruimd en de groenzone hersteld.
3. Met exploitanten van bestaande terrassen worden afspraken gemaakt over zorgvuldig materiaalgebruik van de terrasinrichting en de omheining met hagen.
4. De hoofdgroenstructuur wordt in het bestemmingsplan bestemd.
5. Dat wat in het geldende bestemmingsplan als “Groen” is bestemd behoudt deze bestemming.
6. Er wordt een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om binnen deze bestemming voorerven geheel of gedeeltelijk te verharden als er aangrenzend aan de openbare ruimte bijzondere functies zijn gevestigd waarbij verharding uit het oogpunt van bereikbaarheid en/of vanwege de aard van de functies noodzakelijk is.
7. Er wordt een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om binnen deze bestemming bouwwerken te realiseren voor het fietsparkeren als er aangrenzend aan de openbare ruimte bijzondere functies zijn gevestigd waarbij dit voor bezoekers noodzakelijk is. Er kunnen nadere eisen worden gesteld aan de vorm waarin dit gebeurt. Eenvoudige houten hekwerken met behoud van een groene ondergrond worden in ieder geval als passend aangemerkt.

Ingebrachte punten die aandacht verdienen buiten het instrument bestemmingsplan

1. De te behouden en te versterken bomenstructuur wordt op visieniveau vastgelegd.
2. Onderzocht wordt hoe bomen langs de Streken zo goed mogelijk kunnen worden beschermd en of en hoe boomstructuren kunnen worden versterkt/teruggebracht.



Afbeelding 4. Bestemming ‘Groen’ volgens geldend bestemmingsplan

3.4 Thema maat en schaal en detaillering van bebouwing in het beschermde dorpsgezicht

De grote lijn voor maat en schaal en detaillering van bebouwing in het beschermde dorpsgezicht

- De vormgeving is belangrijker dan de toegestane hoogten.
- Met een handreiking en hulp bij planvorming wordt het meest bereikt.
- Leg tevens uit als iets niet goed is en handhaaf.
- Gebruik de kennis die aanwezig is op het eiland.

De grote lijn voor luifels en overkappingen aan gevels

- Luifels en overkappingen aan gevels moeten kunnen als het maar goed gebeurt.

Tevens opgemerkt:

- De bouwmogelijkheden zouden als het gaat om het verduurzamen van woningen moeten worden geliberaliseerd.

NB: Onder een luifel of overkapping verstaan we een dak aan de buitenzijde van een gebouw dat met een horizontale kant aan de buitenzijde van een gebouw is bevestigd, of een dak/overkapping of zonnescherm dat wordt ondersteund door palen/kolommen.

Uitgangspunten

1. De manier waarop je in het beschermde dorpsgezicht kan bouwen en verbouwen (hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, luifels/overkappingen, en verbouwen ten behoeve van het verduurzamen) wordt samen met de samenleving in beeld gebracht. Hiertoe wordt een meedenkgroep samengesteld uit bewoners onder begeleiding van een of twee experts. Een inspiratiegids wordt opgesteld en gecommuniceerd waarbij de principes worden toegelicht en goede voorbeelden worden gegeven. De gids is voor het beschermde dorpsgezicht aanvullend voor de welstandnota en wordt als uitgangspunt gebruikt bij aanvragen. Hiertoe zal deze gids ook worden vastgesteld door de gemeenteraad. Het is belangrijk daarbij ook te kijken naar passende inrichting en materialisatie van in het zicht gelegen ruimtes en gevels en goede voorbeelden te geven van wat passend is.
2. De maatvoeringsvereisten voor goot- en bouwhoogten en voor de hellingshoek van de kap in het beschermde dorpsgezicht van het geldende bestemmingsplan (goothoogte maximaal 3,5 m, bouwhoogte maximaal 8 meter) blijven in principe (zie voorgaande) gehandhaafd. Ook buiten het beschermde dorpsgezicht is er geen aanleiding de maximale maten te wijzigen.
3. Een uitzondering wordt gevormd voor het eilanderhuis. Eilanderhuizen zijn dermate kenmerkend voor Schiermonnikoog en het beschermde dorpsgezicht dat behoud uit cultuurhistorisch opzicht gewenst is. De oorspronkelijke eilanderhuizen krijgen in het bestemmingsplan de aanduiding “karakteristiek”. Bij deze woningen is het bestemmingsplan gericht op behoud van de bestaande goot- en bouwhoogte en kapvorm.

4. Er wordt een regeling in het bestemmingsplan opgenomen waarmee huizen in het beschermde dorpsgezicht kunnen worden verruimd voor zover dat in overeenstemming is met het onderzoek naar Lytjhúzen[7].
5. Er wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van luifels/overkappingen aan gevels van bijzondere publieksgerichte functies (detailhandel, horeca of maatschappelijke functie) in het beschermde dorpsgezicht. Bij deze afwijkingsmogelijkheden worden voorwaarden opgenomen ten behoeve van een zorgvuldige inpassing in het beschermde dorpsgezicht op basis van de op te stellen inspiratiegids.
6. Er wordt een regeling in het bestemmingsplan opgenomen waarmee woningen bij afwijking aan de buitenzijde kunnen worden geïsoleerd met het oog op verduurzaming (overschrijding van het bouwvlak).
7. Er wordt een regeling in het bestemmingsplan opgenomen waarmee woningen in het beschermde dorpsgezicht (daarbuiten zijn deze al vergunningvrij) bij afwijking kunnen worden afgedekt met zonnepanelen of dakpannen met zonnecellen zolang deze uit het zicht zijn gelegen of niet zichtbaar zijn door kleur en materiaalgebruik (bij zichtbare dakdelen dus alleen dakpannen waarbij de kleur is afgestemd op de kleur van de bestaande dakbedekking).

Ingebrachte punten die aandacht verdienen buiten het instrument bestemmingsplan

1. De op te stellen inspiratiegids is aanvullend op de welstandnota en kan aanvullend zijn op het terrassen- en reclamebeleid.
2. Onderzocht wordt hoe de terugkoppeling van welstandadviezen naar initiatiefnemers kan worden verbeterd.
3. Er wordt gekeken naar de gewenste regelgeving voor warmtepompen qua geluid en ruimtelijke inpassing. Doel is een regeling waarbij warmtepompen in bouwwerken buiten de woning mogen als de geluidproductie binnen bepaalde normen blijft en als het ruimtelijk goed wordt ingepast.

[7] Februari 2019, Sandra van Assen en Annelies Hartman.

4 Overige uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Een bestemmingsplan regelt het gebruik van gronden. Daarnaast regelt het bestemmingsplan of je ergens mag bouwen en of je het op een bepaalde manier mag inrichtingen. In de navolgende indeling wordt eerst ingegaan op het gebruik en daarna op de rechten om te bouwen of in te richten.

4.1 Gebruik

Het gebruik wordt in het bestemmingsplan in hoofdlijnen geregeld door het toekennen van bestemmingen die de hoofdfunctie van gebieden regelen. Voor het nieuwe bestemmingsplan gelden in functioneel opzicht de volgende uitgangspunten:

1. De bestemmingen zoals toegekend in het geldende bestemmingsplan blijven in grote lijnen in tact.
2. De naamgeving van de bestemmingen worden aangepast aan de nu wettelijk geldende regels (regels met het oog op standaardisering).
3. Inhoudelijke aanpassingen zijn aan de orde vanwege:
    - inmiddels verleende vergunning voor afwijkingen van het bestemmingsplan via een binnenplanse of buitenplanse vrijstelling of afwijkingsbevoegdheid. Deze afwijkingen worden verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan;
    - voor potentiële invul- en transformatieplekken geldt in grote lijnen dat deze plannen via een separate bestemmingsplanherziening worden opgepakt (zie onder 4.1.1);
    - de wens tot vereenvoudiging/flexibilisering van regelgeving leidt in een enkel geval tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ook moeten de regels in een enkel geval op basis van actuele inzichten voortkomend uit jurisprudentie worden aangevuld. Dit is uitgewerkt onder 4.1.2
    - tot slot zijn er aanpassingen ten gevolge van standaardisering op rijksniveau (zie onder 4.1.3).

4.1.1 Potentiële invul- en transformatieplekken

Oude brandweerkazerne: De locatie van de oude brandweerkazerne wordt onderzocht voor een vestiging van een nautisch museum. Mocht het Nautisch museum niet van de grond komen dan zal gekeken worden of de tekorten op de woningmarkt mede op deze locatie kunnen worden verholpen.

Oude Bezoekerscentrum: Op het moment dat de nieuwbouw van een Bezoekerscentrum aan de Reeweg 9 rond komt, kan het bezoekerscentrum verplaatst worden. Op de vrijkomende locatie kan in dat geval woningbouw plaatsvinden.

Busremise: Voor de busremise wordt een verplaatsing voorzien naar de Knuppeldam. De vrijkomende locatie kan herontwikkeld worden voor permanente bewoning. De gemeente zal met de grondeigenaar in overleg gaan over een intentieovereenkomst daartoe waarna een verdere uitwerking zal volgen.

Hotel Rijsbergen: De monniken zijn met de eigenaren van Hotel Rijsbergen overeengekomen dat zij zich kunnen huisvesten in dit gebouw. Inmiddels is vergunning verleend voor het gebruik als klooster via de zogenaamde kruimelregeling. In het toekomstige bestemmingsplan krijgt het hotel een op het maatschappelijk-religieuze gebruik toegesneden bestemming.

Locatie Oost: In verband met de urgentie van sociale woningbouw/de realisering van goedkope woningen wordt ingezet op een kleinschalige uitbreiding van 10 á 15 woningen aan de oostrand van het dorp. Dit is de locatie in aansluiting op de nieuwbouw aan de Dominee Hasperstraat en Martha Karststraat. De invul/transformatieplekken binnen de bestaande contouren van de bebouwde kom zullen namelijk niet op korte termijn (binnen anderhalf jaar) beschikbaar zijn. Ten behoeve van de woningen wordt vooreerst een zelfstandige bestemmingsplanprocedure gevolgd.

Nieuwe busremise

Ten noorden van de nieuwbouw wordt de komst van de nieuwe busremise voorzien. Ook de planvorming van deze busremise wordt voorbereid. Hiervoor wordt een zelfstandige procedure gevolgd.

4.1.2 Vereenvoudiging/ flexibilisering/actualisering

- De gemeente wil het onderscheid tussen de bestemmingen Verkeer - verblijf en Verkeer - parkeren laten vervallen. In het geldende bestemmingsplan valt de onderverdeling tussen deze bestemmingen niet samen met de feitelijke aanwezigheid van parkeerlocaties. Beide bestemmingen betreffen verharde openbare ruimte. De inrichting van de openbare ruimte met wegen, paden en parkeerplaatsen blijft in principe behouden en als deze wordt heringericht gebeurt dit in overleg met omwonenden.
- In het geldende bestemmingsplan zijn bestaande horecabedrijven, detailhandelsvestigingen en bedrijven bestemd. Daarnaast zijn kleinschalige functies bij het wonen toegestaan. Dit geldt voor aan-huis-verbonden- beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten voor zover de oppervlakte niet meer bedraagt dan 25% van de totale oppervlakte aan gebouwen op een bouwperceel. Ook detailhandel kan worden toegestaan bij het wonen. Hiervoor bestaat een afwijkingsmogelijkheid. Ook in het nieuwe bestemmingsplan zal deze bevoegdheid opgenomen met als voorwaarde dat de vestiging niet leidt tot onevenredige verstoring van distributieve voorzieningen op Schiermonnikoog en geen onevenredige verstoring optreedt van de gewenste detailhandelsstructuur. Recente jurisprudentie wijst uit dat een dergelijke regeling goed moet worden onderbouwd. Vanwege de bijzondere eilandsituatie van Schiermonnikoog verwachten wij dat dit ook mogelijk is.
- Op basis van jurisprudentie is gebleken dat het noodzakelijk is om in het bestemmingsplan aan te geven welke locaties gebruikt mogen worden voor (terugkerende) evenementen. Bij de locaties nabij het Wantij (kermis) en de Willemshof (strúnmarkt) zal daarom worden aangegeven dat het gebruik voor evenementen op de betrokken locaties is inbegrepen.

4.1.3 Aanpassingen aan de thans geldende standaarden

In principe zijn de huidige hoofdbestemmingen uitgangspunt voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan. Daar waar inmiddels functiewijzingen zijn vergund worden deze verwerkt.

Een enkele bestemming moet vanwege de inmiddels geldende wettelijke vereisten een andere naam krijgen. In het hierna opgenomen schema is dit aangegeven.

Schiermonnikoog - Dorp

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	
Artikel 1 Begrippen	Begrippen
Artikel 2 Wijze van meten	Wijze van meten
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	
Artikel 3 Agrarisch – Cultuurgrond	Agrarisch - Cultuurgrond
Artikel 4 Bedrijf	Bedrijf
Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorzieningen	Bedrijf - Nutsvoorzieningen
Artikel 6 Bedrijventerrein	Bedrijventerrein
Artikel 7 Detailhandel	Detailhandel
Artikel 8 Groen	Groen
Artikel 9 Horeca	Horeca
Artikel 10 Maatschappelijk	Maatschappelijk
Artikel 11 Maatschappelijk - Vuurtoren	Maatschappelijk - Vuurtoren
Artikel 12 Natuur	Natuur
Artikel 13 Recreatie - Kampeerboerderij	Recreatie - Kampeerboerderij
Artikel 14 Recreatie - Kampeerterrein	Recreatie - Kampeerterrein
Artikel 15 Recreatie - Kinderboerderij	Cultuur en ontspanning - Kinderboerderij
Artikel 16 Recreatie - Manege	Sport - Manege
Artikel 17 Recreatie - Recreatiewoningen 1	Recreatie - Recreatiewoningen 1
Artikel 18 Recreatie - Recreatiewoningen 2	Recreatie - Recreatiewoningen 2
Artikel 19 Recreatie - Recreatiewoningen 3	Recreatie - Recreatiewoningen 3
Artikel 20 Recreatie - Recreatiewoningen 4	Recreatie - Recreatiewoningen 4
Artikel 21 Recreatie - Recreatiewoningen 5	Recreatie - Recreatiewoningen 5
Artikel 22 Recreatie - Recreatiewoningen 6	Recreatie - Recreatiewoningen 6
Artikel 23 Sport	Sport
Artikel 24 Tuin	Tuin
Artikel 25 Tuin - Overtuin	Tuin - Overtuin
Artikel 26 Verkeer - Parkeren	Vervalt en wordt ondergebracht onder Verkeer - Verblijf
Artikel 27 Verkeer - Verblijf	Verkeer - Verblijf
Artikel 28 Wonen	Wonen
Artikel 29 Wonen - Wooncentrum	Wonen - Wooncentrum
Artikel 30 Waarde - Beschermd Dorpsgezicht	Waarde - Beschermd Dorpsgezicht
Artikel 31 Waterstaat - Waterkering	Waterstaat- Waterkering
Hoofdstuk 3 Algemene regels	
Artikel 32 Anti-dubbeltelregel	Anti-dubbeltelregel
Artikel 33 Algemene bouwregels	Algemene bouwregels
Artikel 34 Algemene gebruiksregels	Algemene gebruiksregels
Artikel 35 Algemene ontheffingsregels	Algemene afwijkingsregels
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	
Artikel 36 Overgangsrecht	Overgangsrecht
Artikel 37 Slotregel	Slotregel

4.2 Regels voor het bouwen

Samenvattend de uitgangspunten zoals bij de thema's in hoofdstuk 3 aan bod gekomen zijn
Ten aanzien van de maatvoeringen van hoofdgebouwen blijven de bestaande maatvoeringen zoals opgenomen in het bestemmingsplan behouden. Ten behoeve van het behoud van eilanderhuizen wordt de aanduiding "karakteristiek" opgenomen die is gericht op het behoud van de huidige bouwvorm (goothoogte, bouwhoogte en dakvorm).

De regeling voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden onder een noemer gebracht omdat deze bouwwerken een zelfde ruimtelijke impact hebben. Naast de regeling voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen (in de volksmond bijgebouwenregeling genoemd) is er een regeling voor overige bouwwerken geen gebouwen en geen overkappingen zijnde (dit voor bouwwerken zoals een speeltoestel en konijnenhok e.d.).

Ten aanzien van de bouwmogelijkheden in de overtuinen is al aangegeven dat de rechtensregeling met verschillende afwijkingsmogelijkheden vervangen wordt door een regeling bij recht tot maximaal 50 m^2 (bijbehorende bouwwerken en overkappingen). Daarbij wordt vastgehouden aan een maximum van 20% van de (totale) overtuin.

Voor bouwpercelen waarop woningen staan geldt op dit moment een bouwrecht van 35 m^2 bij afwijking te verruimen tot 50 m^2. Ook hier wordt de rechtensregeling van 50 m^2 opgenomen met behoud van de voorwaarde dat maximaal 20% van een bouwperceel mag worden bebouwd.

Recreatiewoningen in de bestemmingen die hierop gericht zijn behouden hun bestaande maximale omvang en bijgebouwenrechten tot maximaal 10 m^2.

Aanvullend uitgangspunt onderkeldering
Onderkeldering is mogelijk mits dit zeer zorgvuldig kan worden ingepast op de betrokken locatie en in beginsel plaatsvindt binnen het bouwvlak. De zorgvuldige inpassing betreft de ruimtelijke en verkeerskundige inpassing, de waterhuishoudkundige inpassing en de inpassing ten opzichte van belangen van belendende functies. Tevens mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van eventuele natuurwaarden. Het thema onderkeldering zal in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen. Indien er aanvragen komen voor onderkeldering zullen deze via een aparte buitenplanse procedure worden afgewogen (en voor zover aan de orde) worden vergund. Dit heeft als voordeel dat het onderzoek in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning kan worden uitgevoerd en niet voor alle potentieel daarover in aanmerking komende locaties in het bestemmingsplangebied behoeft te worden uitgevoerd.

Bijlage

Verslag van de bijeenkomsten

Bewonersmiddag en avond 8 februari 2018

WAT VOOR EILAND WILLEN WE ZIJN

Wat zeiden bewoners over de stellingen, M = reacties op de middag, A = reacties op de avond

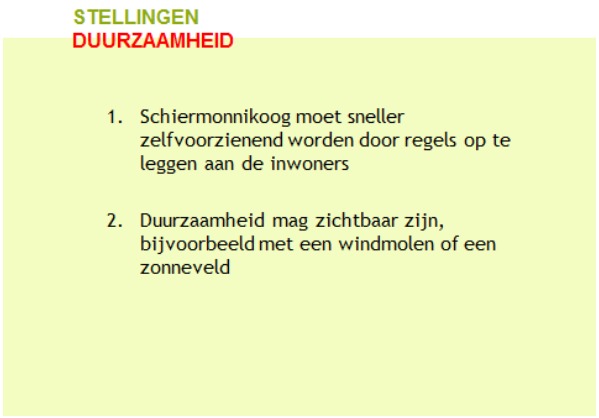


Stelling 1 (Op de middag en avond overwegend groene smileys, beperkt aantal blauw en rood)

- Dit ligt genuanceerd A,M;
- Meerdere doelgroepen is goed, maar geen motorclubs, geen Appelhof, jetskiën of andere luidruchtige vormen van recreatie A,M;
- Als je consequent zou kiezen voor rust en natuur en dit ver doorvoert komen er geen jongeren meer M;
- De doelgroepen dagrecreanten en rustzoekers staan tegen over elkaar. De eerste groep gaat met de bus naar het strand, verkeert in de drukte en zorgt voor drukte, de tweede zoekt juist rust en natuur A.
- Het eiland zoals ‘t is, is mooi en krijgt het publiek wat daarbij hoort A.

Stelling 2 (Op de middag en avond overwegend groene smileys, beperkt aantal blauw en rood)

- In het hoogseizoen is er veel nachttoerisme, geeft wel overlast M;
- Bezoekers (veelal jongeren) die teveel drank gebruiken en in de nachtelijke uren voor overlast zorgen in het hart van dorp. Dat zou wel minder mogen. Daar wordt tegen ingebracht dat er geen grenzen kunnen worden gesteld aan de hoeveelheid alcohol die mensen consumeren A.
- Grenzen worden gevormd door hoe het hier is, iedereen is welkom maar het publiek selecteert zichzelf A.

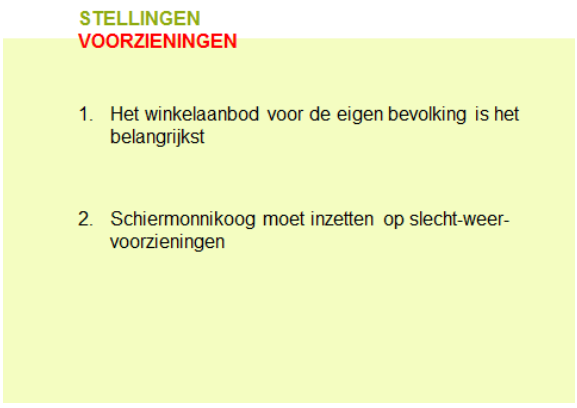


Stelling 1 (De meeste smilyes waren rood, toch ook wel groene smileys, minderheid blauw)

- Je moet dit niet opleggen A, M;
- Het jaagt mensen op kosten. Sommigen kunnen het niet betalen en als zij hun woning dan willen verkopen is de waarde van hun woning beperkter dan woningen die wel zijn verduurzaamd M.
- Het helpt niet, werkt niet. Beter is het om te faciliteren en te stimuleren A.

Stelling 2 (Overwegend groene smilyes, minderheid blauw en rood)

- Als duurzame energieopwekking van onszelf is, is het makkelijker te accepteren M.
- Sommigen vinden een windturbine of zonneopstelling prima. Anderen zijn bang dat het door geld gestuurde ontwikkelingen worden; als er één is komen er meer M.
- Als je in 2020 zelfvoorzienend wil zijn, ga er dan ook voor. Logisch dat we er dan ook wat van gaan zien M, A.
- Als we een windturbine neerzetten kan het ook een voorziening zijn voor 15 jaar en kunnen we daarna zien of deze nog nodig is/of er alternatieven zijn A.
- Via innovatie zoveel mogelijk alternatieven zoeken die niet of minder zichtbaar zijn M, A. Voorbeeld waterstofgas A.

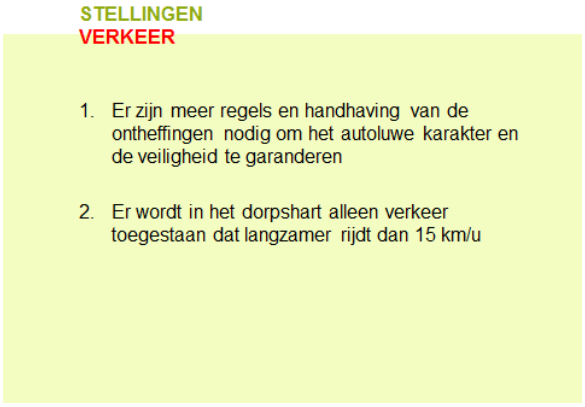


Stelling 1 (in de middag: meerderheid groene smileys , avond: voornamelijk rode en blauwe smileys)

- Ja, natuurlijk is het in de eerste plaats nodig dat er voldoende aanbod is voor de inwoners M, A;
- We moeten ons wel realiseren dat de voornaamste geldstromen van de toeristen komen. Dankzij de toeristen zijn winkels economisch rendabel M, A;
- Voorwaarde is in ieder geval dat de winkels ook in de winter open zijn;
- Als er ook kleinere winkels bij mogen komen is dat positief. Concurrentie is gezond!

Stelling 2 (Overwegend groene smileys, beduidend minder blauwe en het minste rode smileys)

- Je komt voor Schiermonnikoog, dus geen Ikea ballenbak M;
- Bij aanhoudend slechtweer vliegen de kinderen bij de muren op, dus ja slechtweervoorzieningen M;
- Er is geen slecht weer, er is alleen slechte kleding A,M;
- Lytje Willem is waardevol, moet blijven M;
- Bezoekerscentrum wordt kleiner, zal daarom minder als slechtweervoorziening voor kinderen kunnen functioneren. Er moet toch iets zijn. Een overdekt zwembad, dat zou geweldig zijn M.
- Als een slechtweervoorziening commercieel uit had gekund, dan was deze er al geweest A.



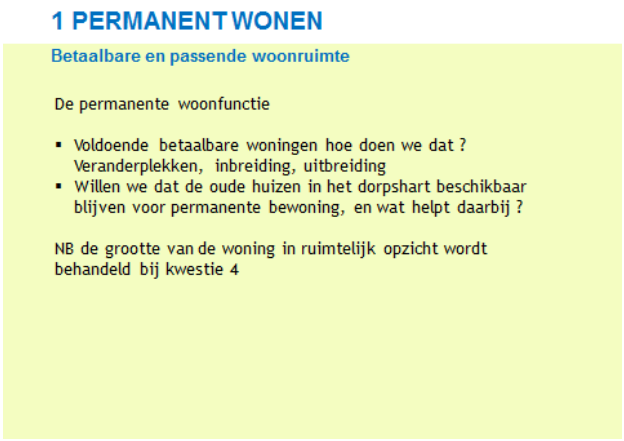
Stelling 1 (Overwegend groene smileys)

- Verkeer is voor het gevoel toegenomen M, A;
- Mensen vermoeden dat dit komt omdat er te gemakkelijk ontheffingen worden verleend. Handhaving is nodig M.
- Het overlastgevoel zit volgens een aanwezige tussen de oren, dat voertuigen groter worden is wel een probleem A.
- Een van de aanwezigen geeft op basis van eigen ervaringen aan dat het helemaal niet zo makkelijk is om een ontheffing aan te vragen M.
- Het meeste verkeer komt door zakelijke verkeersbewegingen. Dit hangt samen met de economie, bijvoorbeeld met bouwactiviteiten. Dit hebben we nu eenmaal nodig M;
- Bepaalde verkeersbewegingen zouden echt gekeerd moeten worden, als voorbeeld de bezorging van verse maaltijden vanaf de wal of de persoon die eigenlijk alleen een laptop bij zich heeft en toch met een auto naar het eiland komt. Er worden suggesties gedaan om mensen bewust te maken. Waarom fietsen bezorgen als de fietsenverhuur om de hoek is. Waarom de bedrijfsauto nemen om naar een café/restaurant te gaan als je ook een thermoskan mee kan nemen. Plan je bezorgroute bewust. Zorg voor een afhaalpunt en maak daar ook gebruik van, als het om internetbezorgingen gaat M, A.

Stelling 2 (middag: overwegend groene smileys, avond rood en blauwe smileys in de meerderheid)

- 30 km/uur is al erg langzaam. Rijd je met 30 km/uur door het dorp dan ben je minder lang in het dorp, dus minder hinderlijk dan met 15 km/uur. M
- In de zomer kan je sowieso niet harder dan 15 km/uur A
- 15 km/uur is niet handhaafbaar A
- Om overlast te beperken zijn andere maatregelen nodig zoals het verkeer helemaal uit het dorp halen/om het dorp heen leiden. M
- De elektrische bussen zouden wel langzamer moeten rijden. De bussen geven volgens sommigen trillingoverlast. M
- Het zijn andere zaken die voor onveiligheid zorgen zoals het gedrag en het parkeren van fietsers A.

BESTEMMINGSPLANKWESTIES



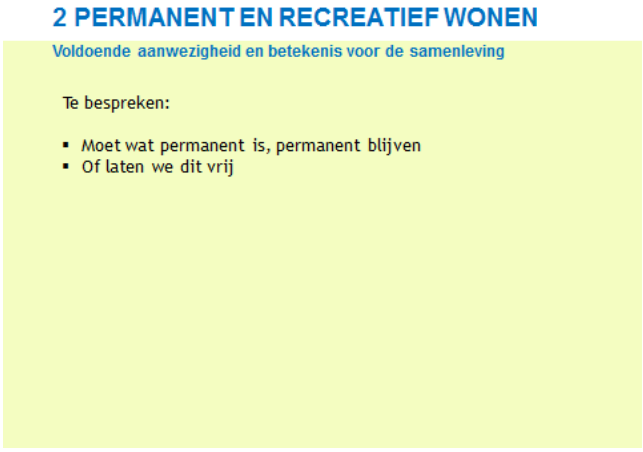
De grote lijn

- **Wegvloeien van het permanente wonen in de dorpskern is een probleem**
- **Aanwezigheid en betrokkenheid van mensen is het belangrijkste**
- **Daarnaast is er i.v.m. de leefbaarheid specifiek de wens om gezinnen te kunnen huisvesten**
- **Goedkope huur- en koopwoningen zijn dringend gewenst**
- **Voorkeur voor inbreidings- en transformatieplekken boven uitbreiding**

Aanvullingen en nuances uit de verschillende groepen:

- Het probleem is de zwarte gaten (onverlichte/slechts beperkt bewoonde huizen) in de dorpskern. Aanwezigheid en betrokkenheid (verenigingsleven, vrijwilligerswerk) zijn de waarden waarom het gaat.
- Wat verstaan we onder permanent wonen. Sociaal, cultuur en economisch gebonden aan de woonlocatie Schiermonnikoog.
- Soms is er een iemand ingeschreven van een stel, maar wordt er in de praktijk niet permanent gewoond. Het overtreden van de regels/bedoeling van de bestemming is storend, handhaving is in de praktijk moeilijk, en wordt gemist.
- Je kan mensen hier ook op aanspreken; het is erg belangrijk dat een volgende huiseigenaar ook echt binding heeft/krijgt met het eiland en er is.
- In het beschermd dorpsgezicht het permanent wonen behouden. Door de mogelijkheid van recreatieve verhuur daar wel te behouden kan het betaalbaar zijn om daar te kopen
- Er is een schreeuwende behoefte aan echt goedkope, sociale huurwoningen. Dat begint bij €275,- per maand. Maar ook woningen in de categorie €300,- tot €450,- per maand zijn hard nodig. Daarbij is het een probleem dat de landelijke toewijzingsregels voor corporaties ook gelden op het eiland. Als je inkomen te hoog is om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning dan is er geen betaalbaar alternatief.
- Geen marktpartij kan zo goedkoop woningen realiseren. Kan de overheid hierin iets betekenen? Of moet deze doelgroep bediend worden met Tiny Houses of ruwbouw woningen die door zelfwerkzaamheden worden afgebouwd door de toekomstige bewoners zelf. Of andere creatieve opties.

- Naast huur is goedkope koop ook nodig. De regeling waarbij eilanders voorrang krijgen bij verkoop van woningen onder de drie ton is waardevol en moet in stand blijven.
- Als er meer mogelijkheden zijn om te stimuleren dat er meer goedkope huur en koopwoningen komen, dan is dat zeer gewenst.
- Koopwoningen kunnen wel met een betaalbare prijs in de markt gezet worden, maar dan zou je prijsstijgingen bij doorverkoop moeten reguleren bijvoorbeeld door tussenkomst van de gemeente.
- Nieuwbouw wordt zeker niet als enige oplossing gezien. Als er nieuw gebouwd wordt gaat de voorkeur uit naar mogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad en in invul- en transformatieplekken. Uitbreiding is dan waarschijnlijk niet nodig.
- Met name jongeren hebben behoefte aan woonruimte. Dat zijn in ieder geval de starters van het eiland zelf en ook de mensen die werken in bijvoorbeeld de horeca en de fietsverhuur. Zij wonen soms lange tijd in kamers in een pand van de werkgever. Dat is geen wenselijke situatie.
- Met nieuwbouw kan perspectief geboden worden aan gezinnen op het eiland
- Er zou de mogelijkheid moeten zijn om te sturen in de toewijzing zodat gezinswoningen ook bij gezinnen terecht komen. Nu is dat vrij.
- De gemeente zou de mogelijkheid moeten bieden voor zelfbouw, dan kun je goedkopere woningen realiseren. Vervolgens wel zorgen dat ze ook goedkoop blijven.
- Ook is het wenselijk dat er mantelzorgunits geplaatst kunnen worden bij bestaande woningen zodat tijdelijk zorg geleverd kan worden. Maatwerk is hier het sleutelwoord.
- Splitsing van bestaande grotere woningen kan ook kleinere betaalbare woningen opleveren
- De brandweerkazerne kan omgebouwd worden tot kleinere woonunits.
- Er staan op dit moment woningen leeg. Dat is een slechte zaak. Bij verkrotting moet de gemeente ingrijpen en de krotten bijvoorbeeld gaan opruimen
- De huisvestingsverordening heeft een opdrijvend effect op de huizenprijzen. Mensen gaan hun huizen boven de €300.000,- prijzen om de regels te omzeilen.
- Op andere eilanden wordt wel gewerkt met een omkering; toon maar aan dat je voldoet aan de eisen voor permanent wonen (Red. dit zou ook kunnen betekenen toon maar aan dat je voldoet aan de eisen voor aanwezigheid en betrokkenheid).
- In het geval van uitbreiding ook zoveel mogelijk bouwen in de strekenstructuur. Kleinschalige projecten die aansluit bij het dorp worden genoemd.
- Het bouwen van woon-werk woningen kan een aantrekkelijk segment zijn waarmee je ook de werkgelegenheid stimuleert.
- De gemeente zou starters op weg kunnen helpen door bijvoorbeeld startersleningen beschikbaar te stellen



De grote lijn

- **Permanente bewoning is van belang voor de leefbaarheid en recreatief wonen ondersteunt de economie**
- **Behoud van beide (de kern van het dorp permanent en daarom heen recreatief) is daarom goed**
- **De daling van de bezettingsgraad van recreatiewoningen is een negatieve trend, probeer dit tegen te gaan**
- **Handhaving ten aanzien van oneigenlijk gebruik moet beter**

Aanvullingen en nuances uit de verschillende groepen:

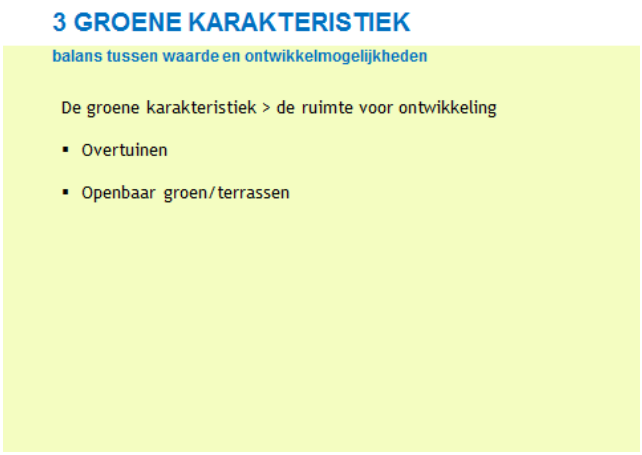
- Voor deze problematiek gelden twee belangen; behoud van de leefbaarheid (school, betrokkenheid in het sociale leven, verenigingsleven, vrijwilligerswerk) en de door recreatie ondersteunde economie. Dit pleit voor enerzijds behoud van permanente woningen en anderzijds behoud van recreatiewoningen. De verdeling in het hart van het dorp permanent en recreatie daarbuiten is goed.
- Aanwezigen ergeren zich aan oneigenlijk gebruik van voorheen permanente woningen. Er moet gehandhaafd worden anders verliezen mensen het vertrouwen in de overheid en ontstaat ongelijkheid.
- Het hebben van beide mogelijkheden (zoals in de bestemming Recreatie 3) geeft veel flexibiliteit
- Recreatiewoningen worden opgekocht als tweede woning en niet verhuurd. Dit is niet wenselijk. Recreatieve woningen zouden verhuurd moeten worden. Wellicht valt daar nog wat aan te doen via het belastingsysteem.
- Door een van de aanwezigen wordt het plan bij de Oosterreeweg als positief benoemd, dit zijn allemaal huurwoningen.
- Sommigen denken dat het onderscheid permanent /recreatief helpt om betaalbare woningen te behouden, een van de aanwezigen denkt juist dat een liberale aanpak beter is omdat de prijzen dan gaan nivelleren.
- Zijn de zwarte plekken een probleem, een inwoner aan de rand van het dorp ervaart dat in zijn omgeving niet zo. Daar zijn recreatiehuizen die vrijwel permanent worden gebruikt, het licht mag daar best een keer uit. Recreatie betekent niet altijd beperkt gebruik. En

recreanten besteden in het algemeen meer dan permanente bewoners dus voor de economie is het goed

- Vroeger waren en stimuleringsmaatregelen voor het behoud van permanente woningen, bijvoorbeeld door een renteloos voorschot als een woning wel geschikt is maar een te hoge investering vraagt. Zijn stimulerende regelingen mogelijk?
- De recreatieve verhuur van een deel van woningen (nu 45%) is echt nodig om de woningen betaalbaar te houden.
- Om woningen voor de eigen inwoners geschikt te houden zou uitbreiding van woningen mogelijk moeten zijn. Je houdt dan voldoende oppervlak over om zelf te bewonen.
- Als een permanente woning tijdelijk verhuurd wordt met de bedoeling om er later zelf te gaan wonen, bijvoorbeeld in het geval van erven, is het moeilijk om de huurder uit de woning te krijgen i.v.m. huurbescherming. Hier zou voor het eiland van afgeweken moeten kunnen worden.
- De woningen in de dorpskern zijn bedoeld voor de permanente bewoning. Recreatieve verhuur van woningen buiten de kern.
- Voorbeeld van een dorp in Zeeland: laat het vrij of woningen permanent bewoond worden of als tweede woning. Pas bij commerciële verhuur is een vergunning nodig.

Bijvangst:

- De overheid moet beter en transparanter communiceren. Bijvoorbeeld bij de publicatie van de zendmast was niet duidelijk wat de impact van het planvoornemen was. Publiceer een plaatje bijvoorbeeld.
- Naast behoud van de leefbaarheid en de door recreatie ondersteunde economie is ook duurzaamheid een doel. Er wordt gevraagd om specifiek in te gaan op mogelijkheden voor verduurzamen van woningen in het beschermde dorpsgezicht. Voorbeeld; een warmtepomp aan de achterzijde van een eilanderhuis (1.20 m bij 1 m). Is deze gezien het belang duurzaamheid inpasbaar (ruimtelijk en qua geluid (airco)).



De grote lijn voor de overtuinen

- **De overtuinen zijn waardevol**
- **Teveel bebouwing of onjuist geplaatste bebouwing is schadelijk voor de waarden**
- **Bouwmogelijkheden in de overtuinen zijn echter wel van belang omdat de huizen aan de streken klein zijn**
- **Als bouwen mooi/goed gebeurt is het eerder acceptabel**
- **Handhaving moet beter, regels moeten redelijk zijn**

Aanvullingen en nuances uit de verschillende groepen:

- De waarden van de overtuinen; meer groen dan rood, lengterichting, hagen, doorzichten in noordzuidrichting en het afwisselende karakter van de verspreiding van de bijgebouwen (geen batterij van bijgebouwen op een rij) werden onderschreven
- Een deel van de aanwezigen vond dat er geen bijgebouwen bij moeten komen een ander deel vond dat er wel voldoende bouwmogelijkheden moesten komen per erf met het oog op berging fietsen een werkbank etc.
- Bij de plaatsing moet rekening worden gehouden met de doorzichten
- Vanwege de verschillen aan meningen is het handhaven van de huidige regelingen wellicht het beste.
- Handhaven werd als zeer belangrijk gezien De avondgroep was hier bijzonder op gericht, als er niet beter gehandhaafd zou worden, zagen zij het nut van verder praten niet in.
- Er is in een van de groepen voorgesteld om voor de overtuinen aan de Voorstreek een zwaarder regime op te stellen dan voor de overtuinen aan de Langestreek. Deze werden als minder waardevol beschouwd.
- Formuleer een toetsingskader. Nieuwbouw in de overtuin zou, naast het bestemmingsplan, ook getoetst moeten worden aan:
    - de werkelijke doorzichten ter plaatse;
    - de actuele situatie in de omliggende tuinen;
    - de beoogde maatvoering in relatie tot de directe omgeving;
    - de mogelijkheid om met iets nieuws, iets ouds (en verstorends) op te ruimen.

- Het zou leuk zijn om in de overtuinen ruimte te vinden voor een ambachtelijke/creatieve invulling van de bebouwing (een werkplaatsje/atelier – ook vanuit toeristisch oogpunt)
- Kijk per perceel wat er kan, en minder naar de maatvoeringen op papier. Een beoordeling ter plaatse en niet alleen vanuit het gemeentehuis (door mensen die de situatie niet lijken te kennen) kan verstandig zijn.
- Vanwege het gebrek aan kennis over de achtergronden van de overtuinen bij sommigen, is er minder begrip was voor het behoudende regime. Een uitleg over de historie en de waarde kan hier helpen.
- De huidige regeling voor de gesplitste percelen is onvoldoende duidelijk, er lijkt veel sprake van willekeur en 'pech of geluk'.
- Laat de afweging niet alleen af hangen van Hûs en Hiem (mensen van de wal), maar zet hier - ook- mensen uit de lokale bevolking voor in. Het gevoel dat meer samen kan worden beslist leefde in een van de groepen sterk.

De grote lijn voor de groene zone Langestreek

- **De groene zone langs de Langestreek is waardevol**
- **Een meerderheid vindt dat terrassen schade kunnen opleveren**
- **Een meerderheid is van mening dat terrassen niet moeten worden toegestaan of onder strenge voorwaarden**

Aanvullingen en nuances uit de verschillende groepen:

- Er is bezorgdheid over de terrassen, maar over het wel of niet was men het niet zo eens. Er was ook bezorgdheid over de veiligheid (oversteken weg) en de wijze waarop eventuele regels zouden worden toegepast en gehandhaafd.
- Terrassen zijn niet gewenst. Als ze er toch zouden moeten komen geeft een van de aanwezigen aan, is het gewenst dat er een groene zone om het terras heen is (terras ligt in het groen). En dat het terras niet direct aan de Langestreek grenst.
- Terrassen zijn mogelijk mits:
    - ze tijdelijk van aard zijn
    - niet verhard zijn (bv met vlonders)
    - ze iedere avond opgeruimd worden

Bijvangst:

Een van de aanwezigen vond dat er in het algemeen veel groen verdwijnt. Daar moet wel op gelet worden, bijvoorbeeld het groen voor de school maar ook mensen die zowel binnen als buiten het beschermde gezicht hun tuinen steeds meer gaan verharden. Voor het beeld maar ook voor de infiltratie van regenwater en biodiversiteit is groen van belang.



De grote lijn voor maat en schaal en detaillering van bebouwing in het beschermde dorpsgezicht:

- **de vormgeving is belangrijker dan de toegestane hoogten**
- **met een handreiking en hulp bij planvorming wordt het meest bereikt**
- **leg tevens uit als iets niet goed is en handhaaf**
- **gebruik de kennis die aanwezig is op het eiland**

Aanvullingen en nuances uit de verschillende groepen:

- Beide groepen vonden dat met een handreiking ter inspiratie en de hulp bij planvorming het meeste winst behaald kon worden.
- Ook werd er in beide groepen benadrukt dat strengere handhaving gewenst is.
- De toegestane goot- en bouwhoogte, die wat hoger ligt dan het eilander huisje, werd door beide groepen niet als een probleem beschouwd.
- Belangrijker was de detaillering van nieuwbouw, die moet passen in het straatbeeld. Genoemd werd de kleur baksteen, de gevelindeling en het type kozijn.
- Kijk beter naar de specifieke plek. Plannen kunnen niet op een bureau worden beoordeeld.
- Ook werd voorgesteld dat beter beargumenteerd werd waarom bepaalde plannen niet goedgekeurd werden, en werd er voorgesteld om ook actief mee te kijken naar de alternatieven die wél mogelijk zijn.
- Het beschermd dorpsgezicht wordt doorgaans goed in acht genomen, en daarmee goed beschermd. De bouw die als problematisch ervaren wordt staat vooral buiten het beschermd dorpsgezicht.
- Laat de lokale bevolking weer deelnemen aan Hûs en Hiem. Het was onduidelijk waarom dit indertijd gestopt is. Er werd genoemd dat er veel kennis is op het eiland, die ingezet kan worden.
- Naast het eilanderhuisje is ook het kapiteinshuis zeer kenmerkend. Hier mag ook aandacht voor zijn.
- De middaggroep was duidelijk wat behoudender dan de groep ‘s avonds. ’s Middags wenste de hele groep een traditionele bouw, vanuit de historische kenmerken en met oog op het straatbeeld. Er moest vooral geen ‘architectenshow’ van gemaakt worden. De groep ‘s avonds zag wel meer in de kansen om ook modern en vernieuwend te bouwen.
- De avondgroep stelde tevens voor:

- De mogelijkheid voor de eigen bevolking om aan te geven wat zij als waardevol en karakteristiek beschouwen voor het dorp.
- Ter inspiratie ook eens te kijken bij andere eilanden en hoe zij dit aanpakken.
- Om een inspiratieboek op te stellen waarmee mensen met (ver)bouwplannen aan de slag kunnen.
- Om meer praktische hulp uit de gemeente te bieden als men iets wil in het beschermd dorpsgezicht. Er werd ook beaamd dat deze hulp goed uit de eigen bevolking kon komen.

De grote lijn voor luifels

- **Luifels moeten kunnen als het maar goed gebeurt**

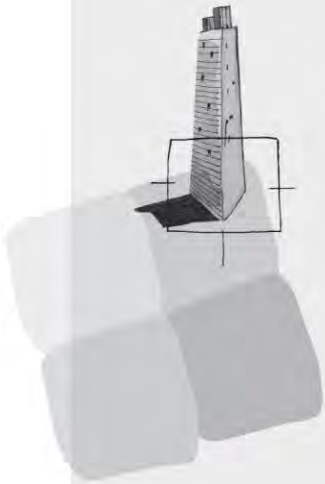
Aanvullingen en nuances uit de verschillende groepen:

- De middaggroep kon zich (al was er weinig tijd) het beste vinden in de het idee dat luifels toegestaan kunnen worden, mits dit met zorg en aandacht gebeurt.
- Bij de avondgroep werd vooral het huidige afwegingskader niet goed begrepen waarbinnen een luifel al dan niet werd toegestaan.
- Bij de avondgroep (waar de bouwers van alle luifels die getoond werden ook aan tafel zaten) werd benadrukt dat de luifels de mogelijkheid boden om het seizoen wat te verlengen, een wens van alle ondernemers, dus ook van de horeca. Een coulante houding was wenselijk.
- In deze groep was tevens overeenstemming dat de luifels, mits mooi ingepast en goed uitgevoerd, beter zijn dan bijvoorbeeld grote reclames voor bier.

Colofon

Rapport
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
555.00.02.01.00.10



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort

Bijlage 2 Overzicht nieuwe initiatieven

Door diverse personen zijn concrete verzoeken ingediend om het bestemmingsplan Dorp aan te passen.

A. Verzoeken welke passen binnen de Nota van Uitgangspunten

De volgende verzoeken zijn verwerkt op basis van de Nota van Uitgangspunten, welke door de raad is vastgesteld:

1. Bestaande verharding van openbaar groen bij winkel (Badweg 4-6):
   NvU 3.3. Uitgangspunt 6 – afwijkingsbevoegdheid
2. Bestaand Horecaterras in bestemmen (Langestreek 46 / Ware Jacob))
   NvU 3.3. Uitgangspunt 2
3. Horecaterras in overtuin (restaurant Noorderlicht)
   NvU 3.2. uitgangspunten 4 en 5
4. Dubbelbestemming wonen/recreatief (Vierhuizen 8)
   NvU 3.1. uitgangspunt 6

B. Verzoeken die genoemd worden in de Nota van Uitgangspunten

Daarnaast zijn er nog concrete verzoeken tot wijziging van het bestemmingsplan Dorp welke niet beantwoord kunnen worden op basis van het gestelde in de Nota van Uitgangspunten. Met betrekking tot deze verzoeken is per geval een afweging gemaakt.

- **Gehonoreerde verzoeken:**

Op grond van de gemaakte afwegingen zijn de volgende verzoeken gehonoreerd en verwerkt in het voorontwerp van het bestemmingsplan:

1. Rooilijn opnemen aan Kerkelaantje (Langestreek 5)
   De woning aan de Langestreek 5 heeft een tweetal voorgevel rooilijnen. Dit komt omdat de woning grenst aan twee openbare wegen: de Langestreek en het Kerkelaantje. Feitelijk is het daardoor niet mogelijk om een berging in de tuin te bouwen bij de woning. De berging dient namelijk achter de voorgevel geplaatst te worden. Door het opnemen van een rooilijn aan de zijde van het Kerkelaantje kan dit probleem eenvoudig opgelost worden.
2. 45 % onttrekking in BP verwerken Langestreek 102)
   Betrokkene heeft van tevoren gevraagd om tot 45% onttrekking mogen over te gaan. Vervolgens is in overleg met de gemeente de woning intern verbouwd, waarbij 45 % van de woning is onttrokken. Betrokkene mocht er op vertrouwen dat voldaan werd aan alle eisen van de gemeente. Betrokkene heeft gehandeld conform de toen geldende regels.
3. Aanduiding Recreatiewoning (Langestreek o.d. Noord 2)
   Bij het intekenen van de recreatiewoning is de aanduiding op kaart niet aangebracht. Door betrokkene is hier melding van gemaakt, waarna de gemeente heeft erkend dat dit een tekenfout is. Hierbij is aangegeven dat de aanduiding bij de volgende wijziging zou worden hersteld.
4. Omzetten van gebruik van wonen naar recreatie (Tjebbeglob 4)
   In 2015 heeft de raad besloten om de woonbestemming om te zetten naar een recreatieve bestemming. Er wordt uitvoering aan het besluit van de raad gegeven door de gewijzigde bestemming op te nemen in het voorontwerp bestemmingsplan. Omzetten wonen naar recreatie verwerken in BP uitvoeren raadsbesluit van 2015

5. Verschuiven bouwplek (Tjebbeglob 6)
   Aan de Tjebbeglob 6 is er in het huidige bestemmingsplan ruimte voor de bouw van een woning (permanente bewoning). Bij de uitwerking van de bouwplannen is het vanuit ruimtelijke overwegingen gewenst om het bouwvlak te verschuiven richting de Noorderstreek..
6. In bestemmen bedrijfsactiviteiten (Langestreek om de Noord 34)
   Het pand aan de Langestreek om de Noord 34 wordt sinds langere tijd bedrijfsmatig gebruikt. Het pand ligt ingeklemd tussen de naastgelegen bedrijfsbestemming en het Langhuispad. Het terrein heeft geen relatie met de bebouwing aan de streek. Gelet op de solitaire ligging van het pand naast een andere bedrijfsbestemming ligt een bedrijfsbestemming in de rede.
7. Uitbreiding Kolonyhus (Badweg 67A)
   Binnen de bestaande mogelijkheden loopt het Kolonyhus tegen zijn grenzen om mee te kunnen gaan in de wensen van hun bezoekers. Op de kavel geldt een maximaal bebouwingspercentage van 35 %. Geconstateerd is dat het terrein voldoende groot is om extra bebouwing op te kunnen vangen zonder dat dit direct effecten heeft op de omgeving. Bij de uitwerking van eventuele bouwplannen op het terrein kan dit verder uitgewerkt worden. Het bebouwingspercentage kan worden gewijzigd van 35 naar 40.
8. Manege ombouwen naar recreatie appartementen (Rijspolder 1)
   Het gebruik van het gebouw i.c. manege is komen te vervallen. De eigenaar van het pand heeft verzocht om de gebouwen om te mogen bouwen naar appartementen voor recreatief gebruik. Gezien het feit dat het pand direct gelegen is naast een recreatiepark (i.c. De Monnik), de woningbouw op enige afstand is en er verder geen ruimtelijk relevante activiteiten zijn welke van invloed zijn op het gebruik van het gebouw, past het wijzigen van de recreatieve bestemming op deze plek. Het verzoek past verder ook nog in de toeristische visie van de gemeente.

- **Afgewezen verzoeken**

Op grond van de gemaakte afwegingen zijn de volgende verzoeken afgewezen en dus niet verwerkt in het voorontwerp van het bestemmingsplan:

1. Bouwmogelijkheid van zomerwoning (Badweg 73)
   Door betrokkene wordt aangegeven dat in 2009 bij het opstellen van het Bestemmingsplan Dorp ten onrechte de bestemming zomerwoning op het perceel is geschrapt. Nader onderzoek heeft geen onderbouwing voor deze stelling opgeleverd. Daarnaast is onderzocht in hoeverre de bouw van een zomerwoning op het betreffende perceel ruimtelijk gewenst is. Dit wordt niet wenselijk geacht.
2. Berging omzetten in recreatief verblijf (Buterblom 9)
   Als beleidslijn geldt dat er geen nieuwe recreatiemogelijkheden in (over)tuinen mogelijk zijn. In het specifieke geval is nog onderzoek gedaan in hoeverre er bijzondere redenen zijn om eventueel af te wijken het beleid. Het nadere onderzoek heeft geen nieuwe inzichten opgeleverd.
3. Omzetten van woonbestemming naar recreatief (Jacobspad 2)
   De eigenaar van de woning heeft gevraagd om de bestemming van de woning (i.c. wonen) om te zetten in recreatief gebruik. Als beleidslijn wordt gehanteerd dat de omvang van de bestaande woonvoorraad in stand dient te blijven, Het onttrekken van de woning aan de woonvoorraad is derhalve niet gewenst. Er zijn geen dringende redenen om hiervan af te wijken.
4. Verzoek tot wijzigen maatvoering (Klein Zwitserland)

Door het bestuur van de VVE is verzocht om een aantal maten (zoals goten, nok) naar beneden toe bij de stellen. Hierbij hebben wij overwogen dat wij niet willen tornen aan de bestaande rechten van de betrokken eigenaren.

5. Toestemming voor nieuwe recreatieverblijf in overtuin (Langestreek 16)
   Als beleidslijn geldt dat er geen nieuwe recreatiemogelijkheden in (over)tuinen mogelijk zijn. In het specifieke geval is nog onderzoek gedaan in hoeverre er bijzondere redenen zijn om eventueel af te wijken het beleid. Het nadere onderzoek heeft geen nieuwe inzichten opgeleverd. Daarnaast geldt beleidsmatig dat de druk op de overtuinen qua bebouwing en recreatief gebruik niet verder mag toenemen en bij voorkeur terug gebracht wordt om het oorspronkelijke karakter van de overtuinen te behouden.
6. Uitbreiding Ware Jacob (Langestreek o.d. Noord 5)
   Met betrekking tot een mogelijke uitbreiding van de Ware Jacob in combinatie met personeelshuisvesting bestaan geen overwegende bezwaren. De plannen zullen echter verder uitgewerkt moeten worden om deze in het bestemmingsplan te kunnen verwerken.
7. Verzoek om woonbestemming om te zetten in recreatieve bestemming (Langestreek 62)
   De ouders (inmiddels overleden) hadden een persoonlijke ontheffing voor recreatief gebruik van de woning Langestreek 62. Door de kinderen wordt verzocht om de ontheffing van de ouders om te zetten in een definitieve recreatieve bestemming van de woning. Als beleidslijn wordt gehanteerd dat de omvang van de bestaande woonvoorraad in stand dient te blijven, Het onttrekken van de woning aan de woonvoorraad is derhalve niet gewenst. Er zijn geen dringende redenen om hiervan af te wijken.
8. Horecabestemming t.b.v. terras (Middenstreek 48)
   Betrokkene vraagt om de bestemming omzetten van winkel naar horeca. Het doel hiervan is om de zitgelegenheid voor de winkel om te bouwen naar terras. In de huidige situatie is er sprake van een winkelstemming te weten een uitgiftepunt van ijs e.d.. Dat betekent dat er niet bedient mag worden bij de zitgelegenheid. Indien Horeca wordt toegestaan dienen er extra voorzieningen in het pand te komen. Dit betekent dat er een groter gedeelte aan de woning onttrokken moet worden voor de horecabestemming. Binnen de bestaande mogelijkheden is reeds gebruik gemaakt van alle mogelijkheden om delen van de woning te onttrekken aan de woonbestemming. Een verdere onttrekking aan de woonbestemming is ongewenst om de woonvoorraad op peil te kunnen houden. Een onderbouwing van de vraag ontbreekt.
9. Afwijken van de onttrekkingsregeling (Noorderstreek 44-46)
   Op grond van de NvU 3.1. Uitgangspunt 6 is geen afwijking van maximum 45 % meer mogelijk. Betrokkene valt niet onder de in de NvU genoemde overgangsregeling. Gezien de omstandigheden is het college bereid om een persoonlijke ontheffing aan de huidige gebruiker/eigenaar te verstrekken..
10. Bebouwing Overtuinen (Middenstreek)
    Betrokkene vraagt dat het toegestaan wordt dat los van de relatie met de streekbebouwing dat er toch bouwrechten verleend kunnen worden aan anderen. Dit zou betekenen dat afgeweken moet worden van NvU 3.2. Uitgangspunt 4. Er zijn geen dringende redenen om hiervan af te wijken.
11. Woonbestemming omzetten in dubbelbestemming wonen/recreatief (Reddingweg 13)
    Als beleidslijn wordt gehanteerd dat de omvang van de bestaande woonvoorraad in stand dient te blijven, Het onttrekken van de woning aan de woonvoorraad is derhalve niet gewenst. Er zijn geen dringende redenen om hiervan af te wijken.

12. Recreatiemogelijkheid in overtuin (Voorstreek 36)
    Als beleidslijn geldt dat er geen nieuwe recreatiemogelijkheden in (over)tuinen mogelijk zijn. In het specifieke geval is nog onderzoek gedaan in hoeverre er bijzondere redenen zijn om eventueel af te wijken het beleid. Het nadere onderzoek heeft geen nieuwe inzichten opgeleverd. Daarnaast geldt beleidsmatig dat de druk op de overtuinen qua bebouwing en recreatief gebruik niet verder mag toenemen en bij voorkeur terug gebracht wordt om het oorspronkelijke karakter van de overtuinen te behouden.

Bijlage 3 Aanwijzing beschermd dorpsgezicht

ARCHIEF ID-1346 C-1

Afdeling en nummer
O./M.A.-149.616 I

RIJSWIJK (ZH)
7 AUG. 1969

2.11051914600 3

DE MINISTER VAN CULTUUR, RECREATIE EN MAATSCHAPPELIJK WERK
EN
DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING,

Overwegende dat het dorp Oosterburen, gemeente Schiermonnikoog, zowel door de goed bewaard gebleven ruimtelijke structuur als door aard en aanleg van de bebouwing en de beplanting een historisch waardevol geheel vormt, dat een beeld oplevert, dat van algemeen belang is vanwege het karakter en de schoonheid ervan;

Gelet op artikel 20 van de Monumentenwet;

Gehoord de Monumentenraad, de raad van de gemeente Schiermonnikoog, Gedeputeerde Staten van Friesland en de Rijksplanologische Commissie;

B E S L U I T E N:

Het gebied in de gemeente Schiermonnikoog, zoals is aangegeven op de bij deze beschikking behorende tekening nr. 065 en zoals omschreven in de toelichting bij deze beschikking, aan te wijzen als dorpsgezicht in de zin van artikel 20 van de Monumentenwet.

Van deze beschikking, waarvan mededeling zal worden gedaan in de Nederlandse Staatscourant, zal afschrift worden gezonden aan de Monumentenraad, de Raad van de gemeente Schiermonnikoog, Gedeputeerde Staten van Friesland en de Rijksplanologische Commissie.

DE MINISTER VAN CULTUUR, RECREATIE
EN MAATSCHAPPELIJK WERK,

(Dr. M.A.M. Klompé).

DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING
EN RUIMTELIJKE ORDENING,

(Ir. W.F. Schut).

2.110519146004

Behoort bij het besluit van de Ministers van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk en van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
van 7 AUG. 1969
O.K.N. nr. 149-616

ID-1346
C-2.

STADS- EN DORPSGEZICHTEN EX ARTIKEL 20 VAN DE MONUMENTENWET.

OOSTERBUREN, gem. Schiermonnikoog.

Toelichting.

Het te beschermen dorpsgezicht omvat het op bijgevoegde kaart (Rijksdienst voor de Monumentenzorg, tek. nr. 065) door een stippellijn omgrensde gebied.

3.110525205003

Tot de Hervorming in 1580 was het eiland Schiermonnikoog eeuwenlang in het bezit van de klooster Klaarkamp, dat omstreeks het jaar 1166 in Rinsumageest werd gesticht. De kloosterlingen, die behoorden tot de orde van de Cisterciensers, bewoonden het eiland, dat door de schiere of grijze monnikspij de naam Schiermonnikoog kreeg.

Evenals de andere kloostergoederen in Friesland, werd het in 1580 geseculariseerd en ging het eigendom over op de provincie. Door de Staten van Friesland werd Schiermonnikoog in 1638 als heerlijkheid verkocht en kwam spoedig daarna in het bezit van Johan Stachhouwer, Heer van Rijnsbergen enz., in wiens familie het bleef tot het midden van de 19de eeuw. In 1858 werd het eiland geheel aan mr. J.E. Banck overgedragen, die het op zijn beurt in 1893 verkocht aan Berthold, graaf Bernsdorff. Tot 1945 behoorde het tot deze Duitse grafelijke familie. Na als vijandelijk vermogen in beslag te zijn genomen, kwam alle grond in handen van de Staat der Nederlanden.

Eeuwenlang is Schiermonnikoog door de elementen wind en water belaagd, waardoor een sterke verplaatsing, die in de laatste 400 jaar minstens 2½ km heeft bedragen, in oostelijke richting plaats vond. Op het thans verdwenen westelijk deel stond de nederzetting Westerburen, en ook het huis "Binnendijken", de woonstede der Stachhouwers, was hier gelegen. De kerk en verscheidene huizen van dit dorp werden door verstuiving van de duinen in 1715 afgebroken en meer landinwaarts opnieuw gebouwd. Maar ook deze nieuwe plaats werd al spoedig bedreigd en was in 1760 vrijwel geheel in zee verdwenen.
Omstreeks 1720 werden nabij de Oosterduinen de eerste huizen gebouwd, waaruit het huidige dorp Oosterburen is gegroeid. Door de zorg van de toenmalige landheer werd deze nieuwe nederzetting zeer regelmatig aangelegd. De eerste bebouwing bestond uit twee rechte, evenwijdig aan elkaar lopende stroken, de huidige Voor- en Middenstreek, op een onderlinge afstand van 12 à 13 meter. Na 1760 is aan de noordzijde op ± 80

meter een derde strook, de Langestreek, hieraan toegevoegd. In het westen vangen de drie streken op gelijke hoogte aan. De Voor- en Middenstreek kregen een lengte van ± 250 meter, de Langestreek daarentegen groeide geleidelijk tot 500 meter lengte. Behalve aan de nette rechtlijnige aanleg werd ook aan de bebouwing grote zorg besteed. Keurig werden de eenvoudige maar stijlvolle woningen onder diepe zadeldaken met de topgevels grenzend aan de straat in één rooilijn gerangschikt. Op vrijwel gelijke wijze werden de kleine vóór- en achtererfjes zijdelings door lage stenen muurtjes afgescheiden, aan de wegzijde kregen zij een houten omheining. Aan de buitenzijde van de Voor- en Langestreek werd een smal voetpad aangelegd, dat de diepe overtuinen van de woningen afscheidde. Ook thans zijn deze paden nog ongeschonden aanwezig en levert een wandeling er langs tal van verrassende beelden op.

3.11052520500 4

Het ± 80 meter brede terrein tussen de Midden- en Langestreek is reeds lang de gemeenschappelijke groene ruimte, waar oudtijds de was ter bleek werd gelegd. Door het hoge geboomte heeft het thans de gedaante van een langgerekte brink. Opvallend is dat de gehele structuur van Oosterburen ongeschonden bewaard is gebleven. Ook de bebouwing heeft, ondanks de vele vernieuwingen, het karakter goed weten te behouden. In het oostelijk dorpsdeel is het thans als jeugdherberg ingerichte slot Rijnsbergen gelegen, de uiterlijk vernieuwde in 1757 gebouwde woonstede der Stachhouwers. Op de plaats, waar nu de uit 1866 stammende kerk staat, stond voordien de kerk uit 1762. Omgeven door een rechthoekig omheind kerkhof, waarvan de begrenzing bestaat uit een haagbeplanting, vormt dit gebouw met de er naast gelegen woonhuizen, het centrum van het dorp. Van de eerste huizen die werden gebouwd zijn slechts enkele gaaf bewaard gebleven. Het enige pand, waar nog een litshuis bij wordt aangetroffen, ligt aan de Voorstreek en is genummerd Middenstreek 5. Vermeldenswaard is dat 25 panden op de lijst van door het rijk beschermde monumenten zijn geplaatst.
De bijzondere stedebouwkundige aanleg van de plaats, het karakter van de langgerekte bebouwing, de royale tuinen, maar vooral ook de talrijke bomen verlenen aan het dorp een schilderachtig aspect. De compositie van al deze onderdelen levert een beeld op dat van belang is wegens het karakter en de schoonheid van het geheel.
Bijzondere zorg voor het doen voortbestaan van dit harmonisch dorpsbeeld is geboden. In verband hiermede verdient het alleszins aanbeveling voor dit dorp een regeling, als bedoeld in artikel 20 van de

Monumentenwet, te treffen, waarbij geen algehele bevriezing wordt beoogd, maar welke tot doel heeft, dat door middel van stedebouwkundige maatregelen het historisch dorpsaspect ook in de toekomst zal blijven voortbestaan.

3.11052520500S

3,110525205007

206600

611.600

206200

611.500

LANGE STREEK

MIDDEN STREEK

VOOR STREEK

Behoort bij de beschikking 7 augustus 1969
van de Ministers van Cultuur, Recreatie en
Maatschappelijk Werk en van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening.
Afdeling : O.K.N. Nr. : 149.616 I
Overeenkomstig het oorspronkelijke,
de secretaris van de Monumentenraad,

STADS- EN DORPSGEZICHTEN
EX ART. 20 MONUMENTENWET

OOSTERBUREN

ID-1346
C-3

gem. Schiermonnikoog

Get.	hvN	10-11-'65	Herz	hm.	18-4-69	SCHAAL: 1:2500

Rijksdienst v.d. Monumentenzorg | Tek. Nº 065

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Schiermonnikoog - Dorp met identificatienummer NL.IMRO.0088.BPSchierDorp-VO01 van de gemeente Schiermonnikoog;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan-huis-verbonden beroep

een beroep, dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;

1.6 aangebouwd bijbehorende bouwwerk

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.7 afgeknot schilddak

een schilddak met deels een platte afdekking, zoals hiernaast is afgebeeld;

1.8 archeologische waarden

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

1.9 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.10 bebouwingsbeeld

de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een bouwhoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

1.11 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.12 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.13 beschermd dorpsgezicht

het beschermd dorpsgezicht Schiermonnikoog dat vanwege haar cultuurhistorische en ruimtelijke waarden die zijn omschreven in bijlage 3 en 4 van deze regels en paragraaf 2.1 van de toelichting bij dit plan bij besluit van 7 augustus 1969 nr. 149.616 is aangewezen als beschermd dorpsgezicht;

1.14 bestaand

a. het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is; en/of
b. legale bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering of vergund is, krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen dan wel vergunningsvrij is; en/of
c. wanneer gebruik en/of bebouwing na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan op basis van een omgevingsvergunning wordt gerealiseerd dan wel vergunningsvrij is, wordt het nieuwe gebruik en/of bebouwing als bestaand aangemerkt;

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.18 bewoning

de huisvesting van een huishouden;

1.19 bezoekerscentrum

een centrum dat specifieke informatie biedt over toerisme, recreatie, cultuur en natuur gerelateerde onderwerpen door het uitstallen van gedrukt of ander materiaal, of door de verkoop of gratis distributie van informatiemateriaal, alsmede door de organisatie van excursies, lezingen en daarmee vergelijkbare activiteiten;

1.20 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk (waaronder overkappingen), met een dak;

1.21 blokhut

een kleinschalig gebouw, bestaande uit een overwegend houten constructie zonder sanitaire voorzieningen, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor kortdurend recreatief nachtverblijf;

1.22 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.23 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.24 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.25 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.26 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.27 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.28 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.29 bruto vloeroppervlak van het hoofdgebouw

de oppervlakte van bouwlagen in een bestaand hoofdgebouw, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies van die desbetreffende bouwlagen in een bestaand hoofdgebouw;

1.30 cultuurgrond

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden;

1.31 cultuurhistorische waarden

waarden, ontstaan door het gebruik in de loop van de geschiedenis door de mens;

1.32 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.33 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.34 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.35 evenement

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve of daarmee gelijk te stellen activiteiten, zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals e.d.;

1.36 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.37 gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

1.38 geluidszoneringsplichtige inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.39 gevellijn

de als zodanig aangegeven lijn waarin gebouwd moet worden;

1.40 groep

ten minste zes personen die door gelijktijdige uitoefening van recreatief verblijf in een groepsaccommodatie verenigd zijn;

1.41 groepsaccommodatie

een gebouw of een verzameling van gebouwen met daarbijbehorende terreinen welke blijkens de indeling geschikt en bestemd zijn om voor een groep of groepen van personen te dienen als recreatief dag- en nachtverblijf;

1.42 hoofdgebouw

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is, met dien verstande dat binnen de bestemming Wonen een gebouw uitsluitend als hoofdgebouw wordt aangemerkt voor zover dit gelegen is binnen een bouwvlak;

1.43 horecabedrijf

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.44 horecabedrijf categorie 1

een horecabedrijf waar tegen vergoeding maaltijden en dranken kunnen worden verstrekt al dan niet in combinatie met logiesverstrekking en/of recreatieappartementen, zoals een hotel of een café-/restaurant;

1.45 horecabedrijf categorie 2

een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van kleine etenswaren en/of zwak alcoholische dranken, zoals een snackbar of een broodjeshuis;

1.46 horecabedrijf categorie 3

een horecabedrijf waar de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van dranken al dan niet in combinatie met een gelegenheid tot dansen, zoals een bar-/dancing of een café;

1.47 huishouden

een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren;

1.48 kampeermiddel

een tent of een tentwagen, bestemd voor recreatief nachtverblijf, waarbij het de bedoeling is deze te plaatsen op een kampeerterrein geurende het kampeerseizoen (15 maart tot en met 31 oktober van elk kalenderjaar) ;

1.49 kantine

een ruimte waarin de bedrijfsuitoefening is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van maaltijden, eenvoudige etenswaren en dranken;

1.50 kap

een dak met een hellingshoek van ten minste 20° en dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt;

1.51 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

de in bijlage 1 bij deze regels genoemde kleinschalige bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.52 landschappelijke waarden

de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap;

1.53 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-/culturele, levensbeschouwelijke, museale en kunstzinnige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.54 meetverschil

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een op de verbeelding aangegeven bestemmings- of bouwgrens;

1.55 milieusituatie;

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkómen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;

1.56 natuurlijke waarden

de abiotische en biotische waarden van een gebied, waaronder begrepen de waarden beschreven in zin het geldende Beheerplan waar het Natura 2000 gebied betreft. Bij de afweging van het begrip natuurlijke waarden zal de Wet natuurbescherming steeds onderdeel van het toetsingskader zijn;

1.57 nutsvoorzieningen

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.58 ondergronds

beneden peil;

1.59 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;

1.60 peil

a. indien op het land wordt gebouwd:
   1. de gemiddelde hoogte van het aanliggende, afgewerkte terrein;
b. indien in, op of over het water wordt gebouwd:
   1. NAP;
c. in afwijking van het gestelde in a en b geldt, indien in de regels een maat ten opzichte van NAP is gegeven, die specifieke maat;

1.61 pension

een functie waarbij naast het wonen het verstrekken van logies hoofdoel is, al dan niet in combinatie met verstrekken van maaltijden en dranken aan de logerende gasten, een en ander zonder vermaaksfunctie en niet zijnde horecabedrijf categorie 1;

1.62 permanente bewoning

het gebruiken van woonruimten als vaste woonplaats;

1.63 personeelsverblijf

een ruimte in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor de (tijdelijke) huisvesting van personen werkzaam voor een op datzelfde terrein gevestigd bedrijf;

1.64 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.65 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.66 prostitutiebedrijf

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht. Onder een prostitutiebedrijf wordt in ieder geval verstaan: een erotische massagesalon, een sekstheater of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.67 recreatieappartement

het geheel van bij elkaar behorende vertrekken dat zich als afzonderlijk gemeubileerde woongelegenheid in een groter gebouw bevindt, en dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;

1.68 recreatieve bewoning

bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.69 recreatiewoning

een gebouw of een complex van ruimten in een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;

1.70 risicovolle inrichting

een inrichting, bij welke een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.71 schilddak

een kap, zoals hiernaast is afgebeeld, waarbij het dak be-staat uit vier vlakken die elkaar in een nok(lijn) ontmoeten;

1.72 snackkiosk

een bouwwerk waarin de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van eenvoudige etenswaren en dranken, waarbij de verkoop zich uitsluitend aan het loket voltrekt;

1.73 terras

een buiten de besloten ruimte ten dienste van de inrichting liggend deel van het horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie worden bereid en/of verstrekt;

1.74 vaste woonplaats

het gebruiken van woonruimte als hoofdverblijf zoals bedoeld in de Wet basisregistratie personen dan wel diens rechtsopvolger. Als criterium voor de vaststelling of iemand een woonruimte als hoofdverblijf in gebruik heeft, geldt dat hij of zij op het betreffende adres staat ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie, terwijl tevens uit het geheel van feiten en omstandigheden blijkt dat het betreffende adres als zijn of haar hoofdverblijf fungeert;

1.75 verkeersveiligheid

de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

1.76 voorgevel

de naar de weg dan wel naar de openbare ruimte gekeerde gevel(s) van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.77 weekend- en/of verblijfrecreatie

het doorbrengen van één of meer nachten buiten de vaste woonplaats, uitgezonderd sociale bezoeken aan familie, vrienden, kennissen en/of zakenbezoeken;

1.78 winkel

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;

1.79 (bedrijfs)wonen

het (bedrijfs)wonen in een (bedrijfs)woning waarbij de (bedrijfs)woning uitsluitend mag worden gebruikt voor permanente bewoning door een huishouden;

1.80 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.81 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.82 woonsituatie

de waarde van een gebied voor de woonfunctie die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkómen of beperken van hinder;

1.83 zadeldak

een kap, zoals hiernaast is afgebeeld, waarbij het dak bestaat uit twee vlakken die elkaar in een nok(lijn) ontmoeten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

tussen de buitenste verticale projectie van het bouwwerk op het horizontaal vlak;

2.6 de oppervlakte van een gebouw

tussen (de buitenste verticale projectie van) de buitenzijde van de gevel (en/of het hart van de scheidingsmuren);

2.7 de afstand tot bouwperceelsgrens

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de bouwperceelsgrens;

2.8 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de oppervlakte en de inhoud van een bouwwerk worden ten aanzien van de plaatsing ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits deze bouwdelen niet meer dan 1 meter buiten het gevel- of dakvlak uitsteken.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Cultuurgrond

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch - Cultuurgrond aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. (agrarische) cultuurgrond;
b. groenvoorzieningen;
c. waterberging,

met daaraan ondergeschikt:
d. tuinen, erven en terreinen;
e. paden;
f. sloten en bermen;
g. water,

met de daarbijbehorende:
h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
a. er mogen geen overkappingen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 1,00 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 en toestaan dat niet voor bewoning bedoelde gebouwen ten behoeve van het schuilen door vee worden gebouwd, mits:

a. deze gebouwen noodzakelijk zijn voor het schuilen door vee;
b. de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 50 m² bedraagt, met dien verstande dat ten hoogste 1 gebouw per 5.000 m2 grondoppervlakte toegestaan is;
c. de goothoogte van een gebouw ten hoogste 3,00 m bedraagt.

3.4.2 Toetsingscriteria

De in lid 3.4.1 genoemde afwijking mag uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. bedrijvigheid als genoemd in bijlage 2 bij deze regels onder de categorieën 1 en 2;
b. het bedrijfswonen, met dien verstande dat uitsluitend bestaand bedrijfswonen is toegestaan;
c. tuinen, erven en terreinen;

en tevens voor:
d. bouwbedrijven in combinatie met aan de functie ondergeschikte detailhandel, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwbedrijf";
e. brandweer- en ambulanceposten, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - brandweer- en ambulancepost”;

met daaraan ondergeschikt:
f. straten en paden;
g. nutsvoorzieningen;
h. sloten, bermen en beplanting;

met de daarbijbehorende:
i. groenvoorzieningen;
j. parkeervoorzieningen;
k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven maken geen onderdeel uit van het toegestane gebruik.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. per per bouwperceel mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
c. indien binnen een bouwvlak de aanduiding "maximum bebouwingspercentage %" is opgenomen mag ten hoogste het in die aanduiding aangegeven aangegeven percentage worden bebouwd
d. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" bedragen;

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van gebouwen en het verlengde daarvan te worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van gebouwen en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
c. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag per bouwperceel ten hoogste 15 m² bedragen;
d. de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:
a. het bepaalde in lid 4.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
    1. de oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte van het binnen het bouwperceel gelegen gedeelte van het bouwvlak;
b. het bepaalde in lid 4.2.2 sub a en toestaan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van gebouwen worden gebouwd.

4.4.2 Toetsingscriteria

De in lid 4.4.1 genoemde afwijkingen mogen uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel en/of horecadoeleinden;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bewoning, met uitzondering van het bestaande bedrijfswonen.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 4.1 sub a en toestaan dat bedrijven wordt gevestigd die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven, genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2, mits:
    1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 2, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere categorie dan 2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
    2. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft;
b. het bepaalde in lid 4.5 sub a en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel.

4.6.2 Toetsingscriteria

De in lid 4.6.1 genoemde afwijkingen mogen uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorzieningen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - Nutsvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening, gebouwen ten behoeve van de telecommunicatie en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen;

met de daarbijbehorende:

b. terreinen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" bedragen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2,00 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6 Bedrijventerrein

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijvigheid zoals die is genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1, 2 en 3.1 en 3.2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
b. bestaande, aan de bedrijfsfuncties bedoeld in sub a ondergeschikte detailhandel;

met de daarbijbehorende:

c. tuinen, erven en terreinen;
d. (ontsluitings)wegen en paden;
e. parkeervoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;
h. sloten, bermen en beplanting;
i. waterlopen en waterpartijen;
j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel ten hoogste 60% bedragen;
c. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste 10,00 m bedragen.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag per bouwperceel ten hoogste 15 m² bedragen;
c. de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding “antennemast”, een antennemast met een hoogte van ten hoogste 56,00 m mag worden geplaatst.

6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;

d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 sub a en toestaan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw worden gebouwd.

6.4.2 Toetsingscriteria

De in lid 6.4.1 genoemde afwijking mag uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel en/of horecadoeleinden, met uitzondering van bestaande detailhandel als bedoeld in lid 6.1 sub b ;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bewoning.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie; natuurlijke waarden; en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij omgevingsvergunning afwijken van:
a. het bepaalde in lid 6.1 sub a en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en/of de invloed op de omgeving gelijk te stellen is met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1, 2, en 3.1 en 3.2, mits:
    1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 2, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere categorie dan 3.2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
    2. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft;
b. het bepaalde in lid 6.1 sub b en 6.5 sub a en toestaan dat gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van:
    1. productiegebonden detailhandel;
    2. detailhandel, voorzover ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie.

6.6.2 Toetsingscriteria

De in lid 6.6.1 genoemde afwijkingen mogen uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 7 Cultuur en ontspanning - Kinderboerderij

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Cultuur en ontspanning - Kinderboerderij” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. voorzieningen ten behoeve van een kinderboerderij;

met de daarbijbehorende:
b. erven en terreinen;
c. sport- en speelterreinen;
d. groenvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. straten en paden;
g. nutsvoorzieningen;
h. sloten, bermen en beplanting;
i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. de gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste de aangegeven bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)"bedragen.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag per bouwperceel ten hoogste 15 m² bedragen;
c. de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de terreinafscheiding ten behoeve van de pannakooi ten hoogste 5,00 m mag bedragen;
e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 7.2.1sub a en toestaan dat de gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
   1. de oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 50 m²;
   2. de bouwhoogte van de buiten het bouwvlak gelegen gebouwen niet meer bedraagt dan 3,00 m;
b. het bepaalde in lid 7.2.2. sub a en toestaan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw worden gebouwd.

7.4.2 Toetsingscriteria

De in lid 7.4.1 genoemde afwijking mag uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een horecafunctie.

Artikel 8 Detailhandel

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. detailhandel;
b. fietsenverhuurbedrijven;
c. het bedrijfswonen;

en tevens voor de volgende functieaanduidingen:
d. horecabedrijven categorie 1, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 1";
e. horecabedrijven categorie 2, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding “horeca van categorie 2”;
f. een logiesverblijf op de begane grond tot ten hoogste 35 m^2, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "recreatie",

met de daarbijbehorende:
g. tuinen, erven en terreinen;
h. straten en paden;
i. parkeervoorzieningen;
j. groenvoorzieningen;
k. nutsvoorzieningen;
l. sloten, bermen en beplanting;
m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. de gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. per bouwperceel mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" bedragen .

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag per bouwperceel ten hoogste 15 m^2 bedragen;
c. de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

8.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van

a. het bepaalde in lid 8.2.1 sub a en toestaan dat de gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte van het binnen het bouwperceel gelegen gedeelte van het bouwvlak;
b. het bepaalde in lid 8.2.2 sub a en toestaan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw worden gebouwd.

8.4.2 Toetsingscriteria

De in lid 8.4.1 genoemde afwijkingen mogen uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden, met uitzondering van:
    1. gronden die zijn voorzien van de aanduiding "horeca van categorie 1" waarvoor geldt dat er naast detailhandel teven eens horecabedrijf van categorie 1 is toegestaan;
    2. gronden die zijn voorzien van de aanduiding "horeca van categorie 2" waarvoor geldt dat er naast detailhandel teven eens horecabedrijf van categorie 2 is toegestaan;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bewoning, met uitzondering van het op grond van deze bestemming toegestane bedrijfswonen.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen;
b. beplanting en bebossing;
c. paden;
d. speelvoorzieningen en speelterreinen,

en tevens voor:
e. evenementen in de vorm van een kermis of daarmee gelijk te stellen evenement, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen - evenemententerrein 1"
f. evenementen in de vorm van markten, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen - evenemententerrein 2" ;

met daaraan ondergeschikt:
g. sloten en bermen;
h. nutsvoorzieningen;
i. waterlopen en waterpartijen;
j. verhardingen;
k. voorzieningen ten behoeve van de afvalinzameling;

met de daarbijbehorende:
l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder (ondergrondse) afvalcontainers.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
a. er mogen geen overkappingen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2,00 m bedragen.

9.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding "wetgevingzone - wijzigingsgebied" de bestemming wijzigen ten behoeve van het realiseren van woningen met bijbehorende tuinen en erven, parkeervoorzieningen, perceelsontsluitingen en nutsvoorzieningen.

Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid worden de volgende randvoorwaarden in acht genomen:
a. er mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
b. het maximale aantal te projecteren woningen bedraagt 6;
c. de maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter.

Artikel 10 Horeca

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Horeca” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horecabedrijven categorie 1, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding “horeca van categorie 1”;
b. horecabedrijven categorie 2, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding “horeca van categorie 2”;
c. horecabedrijven categorie 3, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding “horeca van categorie 3”;
d. het bedrijfswonen;
e. bestaande personeelshuisvesting,

en tevens voor de volgende functieaanduidingen:
f. een luifel, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - luifel",

met de daarbijbehorende:
g. tuinen, erven en terreinen;
h. terrassen en overige verhardingen;
i. straten en paden;
j. parkeervoorzieningen;
k. groenvoorzieningen;
l. nutsvoorzieningen;
m. sloten, bermen en beplanting;
n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. de gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. per per bouwperceel mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
c. indien binnen een bouwvlak de aanduiding "maximum bebouwingspercentage %" is opgenomen mag ten hoogste het in die aanduiding aangegeven aangegeven percentage worden bebouwd ;
d. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" aangegeven hoogte bedragen .

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen, met uitzondering van:
    1. erf- en terreinafscheidingen en
    2. een luifel, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - luifel",
    achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag per bouwperceel ten hoogste 15 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van een luifel op gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - luifel" ten hoogste 55 m² mag bedragen;

c. de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 3,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van een luifel op gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - luifel" ten hoogste 4 m mag bedragen;
d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

10.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:
a. het bepaalde in lid 10.2.1. sub a en toestaan dat de gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte van het binnen het bouwperceel gelegen gedeelte van het bouwvlak;
b. het bepaalde in lid 10.2.2. sub a en toestaan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw worden gebouwd.

10.4.2 Toetsingscriteria

De in lid 10.4.1 genoemde afwijking mag uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

10.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van bouwwerken als recreatieappartement(en);
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van detailhandel ten behoeve van een afhaal en/of cateringfunctie als onderdeel van een horecabedrijf;

c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bewoning, met uitzondering van het op grond van deze bestemming toegestane bedrijfswonen

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Maatschappelijk” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. maatschappelijke voorzieningen;
b. het bedrijfswonen;

en tevens voor de volgende functieaanduidingen:
c. een klooster, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - klooster",
d. een begraafplaats, uitsluitend op gronden ter plaatse van ter plaatse van de aanduiding “begraafplaats”;
e. het kweken en verkopen van planten, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf",

met de daarbijbehorende:
f. tuinen, erven en terreinen;
g. groenvoorzieningen;
h. straten en paden;
i. parkeervoorzieningen;
j. speelvoorzieningen;
k. nutsvoorzieningen;
l. sloten, bermen en beplanting;
m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen:

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. de gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. indien binnen een bouwvlak de aanduiding "maximum bebouwingspercentage %" is opgenomen mag ten hoogste het in die aanduiding aangegeven aangegeven percentage worden bebouwd;
c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" aangegeven hoogte bedragen;
d. per bouwperceel mag ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen worden gebouwd.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag per bouwperceel ten hoogste 15 m² bedragen;
c. de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen;
e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen

11.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 11.2.1 sub a en toestaan dat de gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
    - de oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte van het binnen het bouwperceel gelegen gedeelte van het bouwvlak;
b. het bepaalde in lid 11.2.2. sub a en toestaan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw worden gebouwd.

11.4.2 Toetsingscriteria

De in lid 11.4.1 genoemde afwijking mag uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

11.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken als zelfstandig horecabedrijf;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bewoning, met uitzondering van het op grond van deze bestemming toegestane bedrijfswonen ;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van zelfstandige detailhandel.

Artikel 12 Maatschappelijk - Bezoekerscentrum

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Bezoekerscentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een bezoekerscentrum, met daaraan ondergeschikt;
   1. kleinschalige horeca activiteiten;
   2. kleinschalige detailhandel;
b. dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling, met inbegrip van kantoren;

met de daarbij behorende:

c. tuinen, erven en terreinen;
d. groenvoorzieningen;
e. fietsenstalling;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen en overkappingen

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
   1. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
   2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" aangegeven hoogte bedragen;
   3. de gebouwen dienen voorzien te zijn van een kap, met een minimale dakhelling van 20° graden.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
   1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel van het gebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
   2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,00 m.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

a. in lid 12.2 sub a onder 1 en toestaan dat de gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
   1. de oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte van het bouwvlak;

mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor kleinschalige horeca activiteiten voor zover de oppervlakte ten behoeve van die functie meer dan 15 m2 bedraagt;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bewoning;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een terras;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van zelfstandige horeca en/of detailhandel.

Artikel 13 Maatschappelijk - Vuurtoren

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ''Maatschappelijk - Vuurtoren" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. vuurtoren;
b. voorzieningen ten behoeve van het onderhoud en beheer van de vuurtoren;

met de daarbijbehorende:
c. erven en terreinen;
d. groenvoorzieningen;
e. straten en paden;
f. parkeervoorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;
h. sloten, bermen en beplanting;
i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Vuurtoren

Voor het bouwen van de vuurtoren gelden de volgende regels:
a. de vuurtoren dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte van de vuurtoren mag ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)"bedragen.

13.2.2 Gebouwen voor onderhoud en beheer

Voor het bouwen van de in lid 13.1 sub b genoemde voorzieningen gelden de volgende regels:
a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen zal ten hoogste 150 m² bedragen;
b. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen;
c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

13.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;

e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

13.4 Afwijken van de bouwregels

13.4.1 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- het bepaalde in lid 13.2.3 sub a en toestaan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw worden gebouwd.

13.4.2 Toetsingscriteria

De in lid 13.4.1 genoemde afwijking mag uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. .

13.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken als horecabedrijf;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van zelfstandige detailhandel.

Artikel 14 Natuur

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Natuur” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden,

en tevens voor de volgende functieaanduiding:
b. een paardenbak, ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van recreatie - paardenbak”;

met de daarbijbehorende:
c. wegen en paden;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. er mogen geen overkappingen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2,00 m bedragen.

14.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

14.4 Afwijken van de bouwregels

14.4.1 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:
- het bepaalde in lid 14.2.1 en toestaan dat niet voor bewoning bedoelde gebouwen ten behoeve van het onderhoud en beheer worden gebouwd, mits:
    1. deze gebouwen noodzakelijk zijn voor de het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de natuurlijke en/of landschappelijke waarden;
    2. de inhoud van een gebouw ten hoogste 50 m² bedraagt;
    3. de goothoogte van een gebouw ten hoogste 3,00 m bedraagt.

14.4.2 Toetsingscriteria

De in lid 14.4.1 genoemde afwijking mag uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 15 Recreatie - Kampeerboerderij

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Recreatie - Kampeerboerderij” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voorzieningen ten behoeve van groepsaccommodaties;

met de daarbijbehorende:

b. tuinen, erven en terreinen;
c. sport- en speelterreinen;
d. groenvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. straten en paden;
g. nutsvoorzieningen;
h. sloten, bermen en beplanting;
i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. indien binnen een bouwvlak de aanduiding "maximum bebouwingspercentage %" is opgenomen mag ten hoogste het in die aanduiding aangegeven aangegeven percentage worden bebouwd ;
c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" aangegeven hoogte bedragen.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag per bouwperceel ten hoogste 15 m² bedragen;
c. de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen;
e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

15.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

15.4 Afwijken van de bouwregels

15.4.1 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 15.2.1 sub a en toestaan dat de gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
- de oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte van het binnen het bouwperceel gelegen gedeelte van het bouwvlak;

b. het bepaalde in lid 15.2.2. sub a en toestaan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw worden gebouwd.

15.4.2 Toetsingscriteria

De in lid 15.4.1 genoemde afwijking mag uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. .

15.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor permanente bewoning;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken als zelfstandig horecabedrijf.

Artikel 16 Recreatie - Kampeerterrein

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie - Kampeerterrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. standplaatsen voor kampeermiddelen, niet zijnde (sta)caravans en kampeerwagens;
b. voorzieningen ten dienste van een kampeerterrein, ten behoeve van:
    1. onderhoud en beheer;
    2. dienstverlening;
    3. een kantine;
    4. personeelsverblijven;
    5. sanitaire voorzieningen;
c. bedrijfswonen;
d. blokhutten;

met de daarbijbehorende:
e. sport- en speelvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. erven en terreinen;
i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen ten dienste van een kampeerterrein

Voor het bouwen van de in lid 16.1 sub b en c genoemde gebouwen gelden de volgende regels:
a. met uitzondering van de onder lid 16.1 sub b onder 5 genoemde sanitaire voorzieningen diene gebouwen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag ten hoogste 2000 m² per bestemmingsvlak bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de personeelsverblijven ten hoogste 200 m² mag bedragen;
c. er mogen ten hoogste 5 gebouwen ten behoeve van personeelsverblijven worden gebouwd;
d. er mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
e. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste 4,50 m bedragen.

16.2.2 Blokhutten

Voor het bouwen van blokhutten gelden de volgende regels:
a. het aantal blokhutten mag ten hoogste 10 bedragen;
b. de oppervlakte van een blokhut mag ten hoogste 35 m² bedragen;
c. de bouwhoogte van een blokhut mag ten hoogste 4,50 m bedragen.

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag per bestemmingsvlak ten hoogste 15 m² bedragen;
c. de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 3,00 m bedragen;

d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen;
e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

16.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
a. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
b. een goede landschappelijke inpassing;
c. een goede woonsituatie;
d. de milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

16.4 Afwijken van de bouwregels

16.4.1 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:
- het bepaalde in lid 16.2.3 sub a en toestaan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw worden gebouwd.

16.4.2 Toetsingscriteria

De in lid 16.4.1. genoemde afwijking mag uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden .

16.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van de gronden voor meer dan 400 standplaatsen voor kampeermiddelen;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor permanente bewoning, tenzij het een bedrijfswoning betreft.

Artikel 17 Recreatie - Recreatieappartement

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Recreatie - Recreatieappartement” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. recreatieappartementen;

met de daarbijbehorende:

b. tuinen, erven en terreinen;
c. sport- en speelterreinen;
d. groenvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. straten en paden;
g. nutsvoorzieningen;
h. sloten, bermen en beplanting;
i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" aangegeven hoogte bedragen ;
c. het aantal recreatieappartementen mag ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "aantal" aangegeven aantal bedragen.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag per bouwperceel ten hoogste 15 m² bedragen;
c. de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen;
e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

17.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

17.4 Afwijken van de bouwregels

17.4.1 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 17.2 sub a en toestaan dat de gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
- de oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte van het binnen het bouwperceel gelegen gedeelte van het bouwvlak;

b. het bepaalde in lid 17.2.2. sub a en toestaan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw worden gebouwd.

17.4.2 Toetsingscriteria

De in lid 17.4.1 genoemde afwijking mag uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. .

17.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor permanente bewoning;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken als zelfstandig horecabedrijf.

Artikel 18 Recreatie - Recreatiewoningen 1

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Recreatie - Recreatiewoningen 1” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. recreatiewoningen;
b. bijbehorende bouwwerken bij een recreatiewoning;
c. voorzieningen ten behoeve van gemeenschappelijk onderhoud en beheer van het zomerhuizenterrein, ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - gebouw”;

met de daarbijbehorende:
d. tuinen, erven en terreinen;
e. parkeervoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:
- de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag per bouwperceel ten hoogste 110 m² bedragen.

18.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend recreatiewoningen worden gebouwd;
b. een hoofdgebouw moet voor ten minste 75% binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de naar de weg gekeerde bouwgrens niet wordt overschreden;
c. het aantal hoofdgebouwen mag per bouwvlak ten hoogste één bedragen, tenzij in het bouwvlak de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is aangegeven, in welk geval:
    1. hoofdgebouwen aaneen mogen worden gebouwd;
    2. het aantal (aaneen) te bouwen hoofdgebouwen ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven aantal bedraagt; ;
d. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 100 m² bedragen;
e. de onderlinge afstand tussen de hoofdgebouwen dan wel een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen zal ten minste 6,00 m bedragen;
f. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" aangegeven hoogte bedragen .

18.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een recreatiewoning gelden de volgende regels:
a. ter plaatse van de aanduiding “vrijstaand uitgesloten”, mogen uitsluitend aangebouwde bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
b. per recreatiewoning mag ten hoogste één bijbehorend bouwwerk worden gebouwd;
c. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 10 m² bedragen;
d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 3,00 m bedragen, dan wel ten hoogste de goothoogte van het hoofdgebouw indien deze hoger is en sprake is van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk.

18.2.4 Onderhoud- en beheergebouw

Voor het bouwen van het in lid 18.1 sub c bedoelde gebouw gelden de volgende regels:

a. een onderhoud- en beheergebouw mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - gebouw";
b. er mag ten hoogste één gebouw worden gebouwd;
c. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste 4,00 m bedragen.

18.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 1,00 m bedragen.

18.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

18.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor permanente bewoning;
b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor recreatieve bewoning.

Artikel 19 Recreatie - Recreatiewoningen 2

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Recreatie - Recreatiewoningen 2” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. recreatiewoningen;
b. bijbehorend bouwwerk bij een recreatiewoning;

met de daarbijbehorende:
c. tuinen, erven en terreinen;
d. parkeervoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

19.2 Bouwregels

Gebouwen:

19.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:
- de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag per bouwperceel ten hoogste 120 m² bedragen.

19.2.2 Hoofdgebouwen:

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend recreatiewoningen worden gebouwd;
b. een hoofdgebouw dient voor ten minste 75% binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de naar de weg gekeerde bouwgrens niet wordt overschreden;
c. het aantal hoofdgebouwen mag per bouwvlak ten hoogste één bedragen;
d. de oppervlakte van hoofdgebouw mag ten hoogste 110 m² bedragen;
e. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens zal ten minste 5,00 m bedragen;
f. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" aangegeven hoogte bedragen.

19.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen:

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een recreatiewoning gelden de volgende regels:
a. per recreatiewoning mag ten hoogste één bijbehorend bouwwerk worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 10 m² bedragen;
c. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 3,00 m bedragen, dan wel ten hoogste de goothoogte van het hoofdgebouw indien deze hoger is en sprake is van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk.

19.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, geldt de volgende regel:
- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 1,00 m bedragen.

19.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

19.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor permanente bewoning;
b. het gebruik van bijhorende bouwwerken voor recreatieve bewoning.

Artikel 20 Recreatie - Recreatiewoningen 3

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Recreatie - Recreatiewoningen 3'' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. recreatiewoningen, waar tevens permanent mag worden gewoond;
b. bijbehorende bouwwerken bij een recreatiewoning;

met de daarbijbehorende:
c. tuinen, erven en terreinen;
d. parkeervoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

20.2 Bouwregels

Gebouwen:

20.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag per bouwperceel, indien het een vrijstaand hoofdgebouw betreft, ten hoogste 95 m² bedragen;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag per bouwperceel, indien het een aangebouwd hoofdgebouw betreft, ten hoogste 75 m² bedragen.

20.2.2 Hoofdgebouwen:

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend de in lid 20.1 sub a genoemde gebouwen worden gebouwd;
b. een hoofdgebouw dient voor ten minste 75% binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de naar de weg gekeerde bouwgrens niet wordt overschreden;
c. het aantal hoofdgebouwen mag per bouwvlak ten hoogste één bedragen, tenzij in het bouwvlak de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is aangegeven, in welk geval:
    1. hoofdgebouwen aaneen mogen worden gebouwd;
    2. het aantal (aaneen) te bouwen hoofdgebouwen ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven aantal bedraagt;
d. de oppervlakte van hoofdgebouw mag ten hoogste:
    1. 85 m² bedragen, indien het een vrijstaand hoofdgebouw betreft;
    2. 65 m² bedragen, indien het een aangebouwd hoofdgebouw betreft;
e. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" aangegeven hoogte bedragen ;
f. de dakhelling van gebouwen mag ter plaatse van de aanduiding "minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)" niet minder en niet meer mag bedragen dan het aangegeven minimum en maximum.
g. in afwijking van het bepaalde onder e en f geldt voor hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" dat de bestaande goot- en bouwhoogte en kapvorm behouden moet worden.

20.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen:

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een recreatiewoning gelden de volgende regels:
a. per recreatiewoning mag ten hoogste één bijbehorend bouwwerk worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 10 m² bedragen;

c. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 3,00 m bedragen, dan wel ten hoogste de goothoogte van het hoofdgebouw indien deze hoger is en sprake is van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk.

20.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 1,00 m bedragen.

20.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

20.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van bijhorende bouwwerken voor bewoning.

Artikel 21 Recreatie - Recreatiewoningen 4

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Recreatie - Recreatiewoningen 4” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. recreatiewoningen;
b. bijbehorende bouwwerken bij een recreatiewoning;

met de daarbijbehorende:
c. tuinen, erven en terreinen;
d. parkeervoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

21.2 Bouwregels

Gebouwen

21.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag per bouwperceel, indien het een vrijstaand hoofdgebouw, ten hoogste 95 m² bedragen;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag per bouwperceel, indien het een aangebouwd hoofdgebouw betreft, ten hoogste 75 m² bedragen.

21.2.2 Hoofdgebouwen:

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend recreatiewoningen worden gebouwd;
b. een hoofdgebouw dient voor ten minste 75% binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de naar de weg gekeerde bouwgrens niet wordt overschreden;
c. het aantal hoofdgebouwen mag per bouwvlak ten hoogste één bedragen, tenzij in het bouwvlak de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is aangegeven, in welk geval:
    1. hoofdgebouwen aaneen mogen worden gebouwd;
    2. het aantal (aaneen) te bouwen hoofdgebouwen ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven aantal bedraagt;
d. in afwijking van het bepaalde onder b en c gelden ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - afwijkende situering”, de volgende regels:
    1. een hoofdgebouw dient uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
    2. een hoofdgebouw dient vrijstaand te worden gebouwd;
    3. het aantal hoofdgebouwen mag ten hoogste het in het bouwvlak aangegeven maximum aantal ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" bedragen;
e. de oppervlakte van hoofdgebouw mag ten hoogste:
    1. 85 m² bedragen, indien het een vrijstaand hoofdgebouw betreft;
    2. 65 m² bedragen, indien het een aangebouwd hoofdgebouw betreft;
f. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" aangegeven hoogte bedragen.

21.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen:

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een recreatiewoning gelden de volgende regels:
a. per recreatiewoning mag ten hoogste één bijbehorend bouwwerk worden gebouwd;

b. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 10 m² bedragen;
c. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 3,00 m bedragen, dan wel ten hoogste de goothoogte van het hoofdgebouw indien deze hoger is en sprake is van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk.

21.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 1,00 m bedragen.

21.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

21.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend :

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor permanente bewoning;
b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor recreatieve bewoning;
c. het gebruik van gebouwen ten behoeve van recreatieve bewoning ter plaatse van de aanduiding "recreatiewoning" voor ~~het wonen~~ >> permanente bewoning over een oppervlakte van meer dan 30 m².

Artikel 22 Recreatie - Recreatiewoningen 5

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Recreatie - Recreatiewoningen 5” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. recreatiewoningen;
b. bijbehorende bouwwerken bij een recreatiewoning;

met de daarbijbehorende:

c. tuinen, erven en terreinen;
d. parkeervoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Gebouwen:

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag per bouwperceel ten hoogste 75 m² bedragen.

22.2.2 Hoofdgebouwen:

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend recreatiewoningen worden gebouwd;
b. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
c. het aantal hoofdgebouwen mag per bouwvlak ten hoogste één bedragen, tenzij in het bouwvlak een maximum aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding "aaneen te bouwen" Komt dit voor? is aangegeven, in welk geval:
    1. de hoofdgebouwen aaneen mogen worden gebouwd;
    2. het aantal (aaneen) te bouwen hoofdgebouwen ten hoogste gelijk is aan het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding "....." ; Komt dit voor?
d. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" bedragen.

22.2.3 Bijbehorende bouwwerken:

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een recreatiewoning gelden de volgende regels:

a. per recreatiewoning mag ten hoogste één bijbehorend bouwwerk worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 15 m² bedragen;
c. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 3,00 m bedragen, dan wel ten hoogste de goothoogte van het hoofdgebouw indien deze hoger is en sprake is van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk.

22.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde:

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, dienen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m mag bedragen;

c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

22.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

22.4 Afwijken van de bouwregels

22.4.1 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:
- het bepaalde in lid 22.2.4. sub a en toestaan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw worden gebouwd.

22.4.2 Toetsingscriteria

De in lid 22.4.1 genoemde afwijking mag uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

22.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor permanente bewoning;
b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor recreatieve bewoning.

Artikel 23 Recreatie - Recreatiewoningen 6

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Recreatie - Recreatiewoningen 6” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. recreatiewoningen;
b. met de daarbijbehorende:
c. tuinen, erven en terreinen;
d. parkeervoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Hoofdgebouwen:

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels
a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend recreatiewoningen worden gebouwd;
b. het aantal recreatiewoningen zal ten hoogste 11 bedragen;
c. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

23.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde:

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 2,00 m bedragen.

23.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

23.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor permanente bewoning.

Artikel 24 Sport

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Sport” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. sport- en speelterreinen;
b. zwembad;
c. ijsbaan;
d. voorzieningen ten behoeve van:
    1. sport- en recreatie;
    2. een kantine;
    3. kleedruimtes;
    4. onderhoud en beheer;
e. de huisvesting van personeel, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - personeelshuisvesting",

met de daarbijbehorende:
f. groenvoorzieningen;
g. paden en verhardingen;
h. parkeervoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen;
j. sloten, bermen en beplanting;
k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. de gebouwen dienen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte bedragen.

24.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag per bouwperceel ten hoogste 15 m² bedragen, met dien verstande dat een overkapping ten behoeve van de voetbaltribune ten hoogste 100 m² mag bedragen;
b. de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen;
d. de bouwhoogte van lichtmasten en ballenvangers mag ten hoogste 15,00 m bedragen;
e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

24.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;

c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

24.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
- het gebruik van gronden en bouwwerken als zelfstandig horecabedrijf.

Artikel 25 Tuin

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen;

met de daarbijbehorende:
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
- Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;

25.2.2 Bouwwerken, geen gebouwenen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, geldt de volgende regel:
- de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 2,00 m bedragen.

25.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken, ten behoeve van:
a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

25.4 Afwijken van de bouwregels

25.4.1 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:
- het bepaalde in lid 25.2.1 en toestaan dat bijbehorende bouwwerken bij een woonhuis worden gebouwd, mits:
  1. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken ten hoogste 35 m² per hoofdgebouw mag bedragen;
  2. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per bouwperceel ten hoogste 20% mag bedragen;
  3. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 2,00 m bedraagt dan wel het bijbehorend bouwerk op de zijdelingse perceelgrens wordt gebouwd;
  4. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk ten hoogste 3,00 m bedraagt;
  5. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk ten hoogste 3,50 m bedraagt.

25.4.2 Toetsingscriteria

De in lid 25.4.1 genoemde afwijking mag uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. .

Artikel 26 Tuin - Overtuin

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Tuin - Overtuin” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. cultuurhistorisch waardevolle overtuinen, behorende bij de met de aanduiding "relatie" aangeduide percelen;
b. bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bestemming van de met de aanduiding "relatie" aan een overtuin gekoppeld perceel;

en tevens voor:

c. recreatieve bewoning, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding “recreatiewoning”;

met de daarbijbehorende:

d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de in lid 26.1 genoemde functies;
b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen mag per overtuin ten hoogste 20% van de oppervlakte van de overtuin bedragen tot een maximum van 50 m² ;
c. de breedte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste 40% van de breedte van de overtuin bedragen;
d. de afstand van een gebouw of overkapping tot de zijdelingse perceelgrens van de overtuin bedraagt ten minste 2,00 m tenzij het gebouw op de zijdelingse perceelgrens wordt gebouwd;
e. de goothoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste 2,75m;
f. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste 3,50 m bedragen;
g. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van een recreatiewoning mag ten hoogste 4,50 m bedragen;
h. een gebouw ten behoeve van een recreatiewoning dient te zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling ten minste 25° en ten hoogste 65° bedraagt, tenzij de oppervlakte van een gebouw kleiner is dan 6 m², in welk geval het vereiste van een kap niet van toepassing is.

26.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, geldt de volgende regel:

a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 2,00 m bedragen.

26.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;

d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

26.4 Afwijken van de bouwregels

26.4.1 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 26.2.1 sub f in die zin dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk wordt vergroot tot ten hoogste 4,00 m;
b. het bepaalde in lid 26.2.1 sub g in die zin dat de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van een recreatiewoning wordt vergroot tot ten hoogste 5,00 m voor zover dit vanuit de in de bijlagen 3 en 4 bij deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht noodzakelijk is ter verkrijging van een dakhelling van 45°.

26.4.2 Toetsingscriteria

De in lid 26.4.1. genoemde afwijking mag uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

26.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van de gebouwen voor zelfstandige en/of recreatieve bewoning dan wel (recreatief) nachtverblijf, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding “recreatiewoning”, in welk geval recreatieve bewoning is toegestaan;
b. het gebruik van gebouwen ten behoeve van recreatieve bewoning ter plaatse van de aanduiding “recreatiewoning” voor het wonen over een oppervlakte van meer dan 30 m²;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel, een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, anders dan ten behoeve van opslag ten behoeve van deze activiteiten.

Artikel 27 Verkeer - Verblijf

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wegen en straten;
b. paden;
c. parkeervoorzieningen en -terreinen;
d. groenvoorzieningen;
e. ingrondse gebouwen;

met daaraan ondergeschikt:
f. nutsvoorzieningen;
g. sloten, bermen en beplanting;
h. tuinen en erven;

met de daarbijbehorende:
i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder (ondergrondse) afvalcontainers.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. als gebouw mogen uitsluitend ondergrondse gebouwen worden gebouwd;
b. ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - ondergronds";
c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - ondergronds" mogen ondergrondse gebouwen uitsluitend worden gebouwd indien het pad aan de Torenstreek blijft gehandhaafd c.q. opnieuw wordt gerealiseerd, waarbij het pad een vergelijkbare helling behoudt.

27.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. er mogen geen overkappingen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag ten hoogste 1,00 m bedragen.

27.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 28 Water

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. sloten, vijvers, en daarmee gelijk te stellen waterlopen en -partijen ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer en waterberging;
b. bermen en oeverstroken;

met de daarbijbehorende:

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

28.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. er mogen geen overkappingen worden gebouwd
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 1,50 m bedragen.

28.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 29 Wonen

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
   1. een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
   2. bestaande ondergeschikte detailhandel als onderdeel van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
b. bijbehorende bouwwerken;

en tevens voor de volgende functieaanduidingen:

c. een pension, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van horeca - pension”;
d. gebouwen ten behoeve van recreatieve bewoning, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding “recreatiewoning”;
e. ondergeschikt recreatief gebruik van een woning tot ten hoogste 45% van het brutovloeroppervlak van de woning, uitlsuitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "recreatie";
f. het kweken en verkopen van planten, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf",

met de daarbijbehorende:

g. tuinen, erven en terreinen;
h. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als gebouwen mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
b. hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
c. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
d. het aantal woningen per bouwvlak mag ten hoogste 1 woning bedragen, dan wel het ter plaatse van de aanduiding "aantal wooneenheden" aangegeven aantal;
e. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" aangegeven hoogte bedragen;
f. een hoofdgebouw dient te zijn voorzien van een kap waarbij de dakhelling van gebouwen ter plaatse van de aanduiding "minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)" niet minder en niet meer mag bedragen dan het aangegeven minimum en maximum
g. in afwijking van het bepaalde onder e en f geldt voor hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" dat de bestaande goot- en bouwhoogte en kapvorm behouden moeten worden.

29.2.2 Aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van aangebouwde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd tot de bestaande oppervlakte, met dien verstande dat de aangebouwde bijbehorende bouwwerken achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, met uitzondering van bestaande Lytjhúzen ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek";
b. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste gelijk zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

29.2.3 Overige bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van overige bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende regels:

a. overige bijbehorende bouwwerken en overkappingen dienen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde te worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van overige bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag per bouwperceel ten hoogste 20% van de oppervlakte bedragen tot een maximum van 50 m²;
c. de afstand van een overig bijbehorend bouwwerk of een overkapping tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 0,50 m tenzij het gebouw op de zijdelingse perceelgrens wordt gebouw;
d. de goothoogte van overige bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
e. de bouwhoogte van een overig bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 3,50 m bedragen.

29.2.4 Gebouwen ten behoeve van recreatieve bewoning

Voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding "recreatiewoning"gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag per bouwperceel ten hoogste 45 m² bedragen;
b. de breedte van een gebouw mag ten hoogste 40% van de breedte van het bouwperceel bedragen;
c. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 2,00 m tenzij het gebouw op de zijdelingse perceelgrens wordt gebouw ;
d. de goothoogte van een gebouw mag ten hoogste 2,75 m bedragen;
e. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste 4,50 m bedragen;
f. een gebouw dient te zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling ten minste 25° en ten hoogste 65° bedraagt, tenzij de oppervlakte van een gebouw kleiner is dan 6 m², in welk geval het vereiste van een kap niet van toepassing is.

29.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, dienen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde te worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 2,00 m bedragen.

29.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

29.4 Afwijken van de bouwregels

29.4.1 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:
- het bepaalde in lid 29.2.1 sub d ten behoeve van het splitsen van een woning in meerdere wooneenheden;

29.4.2 Toetsingscriteria

De in lid 29.4.1 genoemde afwijking mag uitsluitend worden verleend, mits:
a. het oorspronkelijke bruto vloeroppervlak van het hoofdgebouw ten minste 110 m^2 bedraagt;
b. na splitsing de nieuw ontstane woningen alle een bruto vloeroppervlak hebben van tenminste 50 m^2;

alsmede dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
c. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
d. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
e. de woonsituatie;
f. milieusituatie;
g. natuurlijke waarden;
h. de verkeersveiligheid;
i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

29.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in elk geval gerekend:
a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van recreatieve bewoning, met uitzondering van locaties waarop het bepaalde in lid 29.1 sub d en e van toepassing is;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel, tenzij het detailhandel bij een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit betreft, in welk geval detailhandel is toegestaan die als nevenactiviteit beperkt blijft tot de verkoop van producten die een directe relatie hebben met het beroep of de activiteit of producten die binnen het beroep of de activiteit vervaardigd worden;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien er sprake is van een milieuvergunningsplichtige of meldingsplichtige activiteit in het kader van de Wet milieubeheer;
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit voor meer dan 25% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van het legaal aanwezige hoofdgebouw, aangebouwde en overige bijbehorende bouwwerken.

29.6 Afwijken van de gebruiksregels

29.6.1 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:
a. het bepaalde in lid 29.5 sub b en toestaan dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak wordt gebruikt voor recreatieve bewoning, met dien verstande dat:
    1. het gebruik van de begane grond van het hoofdgebouw binnen het bouwvlak voor de permanente

bewoning ten minste 100 m² van de begane grond van het hoofdgebouw bedraagt;
2. ten hoogste 35% van het brutovloeroppervlak van binnen het bouwvlak gelegen deel van het hoofdgebouw voor recreatieve bewoning wordt gebruikt;
3. het hoofdgebouw op het moment van de aanvraag wordt gebruikt voor permanente bewoning;
4. recreatief gebruik van de begane grond aan de voorzijde van een woning langs de straten: Langestreek en Middenstreek (noordzijde) voor zover het de ruimte betreft die aan de "gevellijn" grenst (bestaande voorgevel) niet is toegestaan. Het recreatief gebruik kan uitsluitend gerealiseerd worden aan de achterzijde dan wel op de verdieping van de woning;
5. de recreatieve functie geen onevenredige afbreuk doet aan de leefbaarheid van de betrokken straat/buurt;
6. als voorwaarde bij de omgevingsvergunning wordt opgenomen dat de toestemming vervalt op het moment dat de woning niet meer permanent wordt bewoond (bij een huurwoning is sprake van niet permanente bewoning, indien de woning gedurende langer dan een maand niet wordt verhuurd);

b. het bepaalde in lid 29.5 sub c en toestaan dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor detailhandel, mits:
   1. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 25% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van het legaal aanwezige hoofdgebouw, aangebouwde en overige bijbehorende bouwwerken;
   2. de vestiging niet leidt tot een verstoring van de distributieve voorzieningen op Schiermonnikoog en geen verstoring optreedt van de gewenste detailhandelsstructuur;
   3. geen sprake is van een milieuvergunningsplichtige of meldingsplichtige activiteit in het kader van de Wet milieubeheer.

29.6.2 Toetsingscriteria

De in lid 29.6.1 genoemde afwijkingen mogen uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 30 Wonen - Woongebouw

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woongebouw'aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woongebouwen

met de daarbijbehorende:
b. parkeervoorzieningen;
c. tuinen, erven en terreinen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Woongebouwen

Voor het bouwen van woongebouwen gelden de volgende regels:
a. als gebouwen mogen uitsluitend woongebouwen worden gebouwd;
b. woongebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
c. het aantal woningen in een woongebouw mag niet meer dan het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" bedragen;
d. de bouwhoogte van een woongebouw mag niet meer dan de aangegeven bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)"bedragen.

30.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag per bouwperceel ten hoogste 15 m² bedragen;
c. de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen;
e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

30.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 31 Waarde - Archeologie

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

31.2 Bouwregels

31.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken ten behoeve waarvan bij de bouw grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 0,35 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat:

a. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
b. dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
c. dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten kunnen worden verstoord.

31.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

31.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

31.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen over een groter oppervlak dan 50 m²;
b. het rooien of vellen van houtopstanden over een groter oppervlak dan 50 m²;
c. de aanleg van verhardingen met een groter oppervlak dan 50 m² en op een grotere diepte dan 0,35 m;
d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden met een groter oppervlak dan 50 m² en op een grotere diepte dan 0,35 m;
e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage over of met een groter oppervlak dan 50 m² en op een grotere diepte dan 0,35 m;
f. het in de grond brengen van voorwerpen over een groter oppervlak dan 50 m² en op een grotere diepte dan 0,35 m;
g. het verrichten van graafwerkzaamheden over een groter oppervlak dan 50 m² en op een grotere diepte dan 0,35 m;

h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur over een groter oppervlak dan 50 m² en op een grotere diepte dan 0,35 m.

31.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 31.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

31.3.3 Toetsingscriteria

De in lid 31.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, mits:

a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel
b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel
c. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord.

31.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

31.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 32 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn , behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor:

- het behoud, het herstel en de uitbouw van de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

32.2 Bouwregels

32.2.1 Hoofdgebouwen:

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding "gevellijn" dienen per hoofdgebouw één (of meer) gevel(s) in de gevellijn te worden gebouwd;
b. een hoofdgebouw c.q. een in de gevellijn gebouwd gebouw dient te zijn voorzien van een (afgeknot) schilddak, een zadeldak of samengestelde delen daarvan;
c. de nokrichting van een hoofdgebouw of van een in de gevellijn gebouwd gebouw dient haaks op de weg c.q. de openbare ruimte te liggen, tenzij de bestaande nokrichting afwijkt, in welk geval de bestaande nokrichting gehandhaafd mag blijven.

32.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld, de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 32.2.1 sub a in die zin dat een hoofdgebouw tot ten hoogste 2,00 m achter de gevellijn wordt gebouwd;
b. het bepaalde in lid 32.2.1 sub b in die zin dat wordt afgeweken van de kapvorm dan wel dat een hoofdgebouw gedeeltelijk wordt voorzien van een plat dak.

32.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

32.4.1 Vergunningsplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen, een omgevingsvergunning vereist:

a. het aanleggen, verbreden, verleggen of verharden van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, alsmede het wijzigen van de verhardingssoort;
b. het aanbrengen of rooien van opgaande beplanting;
c. het ophogen en afgraven van gronden;
d. het aanleggen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

32.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 32.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

32.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning mag uitsluitend worden verleend mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht.

Artikel 33 Waterstaat - Waterkering

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waterstaat - Waterkering" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. waterkering- en geleiding;

met de daarbijbehorende:

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

33.2 Bouwregels

33.2.1 Gebouwen

a. In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen mogen op of in deze gronden geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming.
b. Ten behoeve van deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

33.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze dubbelbestemming geldt de volgende regel:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

33.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van:

- het bepaalde in lid 33.2.1 toestaan dat de in de andere voorkomende bestemming(en) genoemde bouwwerken worden gebouwd, mits:

a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 34 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 35 Algemene bouwregels

35.1 Bestaande afmetingen

Wanneer een bestaand gebouw en/of bouwwerk, geen gebouw zijnde:
a. een grotere goothoogte;
b. een grotere bouwhoogte;
c. een grotere oppervlakte;
d. een hogere dakhelling;
e. een lagere dakhelling;
f. een geringere afstand tot de zijdelingse perceelgrens heeft,

dan in de bouwregels in de van toepassing zijnde bestemming is toegestaan, dan mag:
1. de goot- en/of bouwhoogte en/of oppervlakte en/of dakhelling ten hoogste de bestaande goot- en/of bouwhoogte en/of oppervlakte en of dakhelling bedragen;
2. de dakhelling ten minste de bestaande dakhelling bedragen.

Deze bepaling ziet op gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op basis van een verleende bouw/omgevingsvergunning tot stand zijn gekomen.

35.2 Beschermd dorpsgezicht - Beleid Lytjhúzen Schiermonnikoog

a. Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld, de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouwregels die gelden voor woningen gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht voor de wijziging of de nieuwbouw van lytjhúzen.

b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt uitsluitend verleend wanneer de aangevraagde wijziging of nieuwbouw voldoet aan de door burgemeester en wethouders vastgestelde beleidsregels ten aanzien van Lytjhúzen Schiermonnikoog zoals die gelden op het moment van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning.

35.3 Luifels en overkappingen aan voorgevels

35.3.1 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van de bouw van luifels en/of overkappingen aansluitend aan de gevel van een pand met de bestemming Detailhandel, Horeca of Maatschappelijk met dien verstande dat:
a. de oppervlakte van een luifel of overkapping ten hoogste 55 m^2 mag bedragen;
b. de bouwhoogte van een luifel of overkapping ten hoogte 4 m mag bedragen;
c. de breedte van en luifel over overkapping ten hoogste de breedte van de gevel mag bedragen.

35.3.2 Toetsingscriteria

De in lid 35.3.1 genoemde afwijkingen kunnen uitsluitend worden verleend, mits de aanvraagde luifel of

overkapping wordt ingepast op een wijze die voldoet aan de randvoorwaarden in de de als bijlage bij deze regels opgenomen inspiratiegids luifels en overkappingen (PM) en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

35.4 Overschrijden bouwvlak als gevolg van verduurzamen woning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de verplichting om binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak te bouwen ten behoeve van het aanbrengen van isolatiemaatregelen aan de buitenzijde van bestaande muren van een gebouw mits:

a. de grens van een bouwvlak uitsluitend wordt overschreden met de maat die noodzakelijk is om de beoogde isolatie aan te leggen tot een maximum van 0,50 m;
b. de vergunning uitsluitend wordt verleend wanneer isoleren aan de binnenzijde van het gebouw niet mogelijk is zonder onaanvaardbare afbreuk te doen aan het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden in het gebouw
c. de vergunning uitsluitend wordt verleend wanneer met het realiseren van het vergunde een aantoonbaar gunstiger energielabel voor de woning kan worden verkregen
d. het gebouw gelegen is buiten de gronden bestemd met de dubbelbestemming Waarde - Beschermd Dorpsgezicht

Artikel 36 Algemene gebruiksregels

36.1 Srijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met dit bestemmingsplan, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot en afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
b. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
c. het storten van puin en afvalstoffen;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, met uitzondering van de gronden die zijn bestemd als Recreatie - Kampeerterrein;
f. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor personeelsverblijven, met uitzondering van de gronden die zijn bestemd als Recreatie - Kampeerterrein;
g. het gebruik van gronden voor ondergronds bouwen of het onderkelderen, met uitzondering van bestaand ondergronds bouwen of onderkeldering;
h. het gebruik van gronden als terras, met uitzondering van bestaande terrassen die een directe relatie hebben met een aangrenzend horecabedrijf.

36.2 Uitzondering

Tot een gebruik, strijdig met dit bestemmingsplan, wordt in ieder geval niet gerekend het tijdelijk, al dan niet periodiek gebruik van de gronden voor snack-kiosks, voorzover de gronden zijn bestemd voor Groen en/of Verkeer - Verblijf.

36.3 Afwijken van de gebruiksregels

36.3.1 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 36.1 onder f en toestaan dat gebouwen worden gebruikt ten behoeve van personeelsverblijven.
b. het bepaalde in lid 36.1 onder h en toestaan dat gronden bestemd als 'Groen' en/of 'Verkeer - Verblijf' worden ingericht als terras ten behoeve van een aangrenzend horecabedrijf, met dien verstande dat de terrasfunctie vervalt op het moment dat de aangrenzende horecafunctie komt te vervallen.

36.3.2 Toetsingscriteria

De in lid 36.3.1 genoemde afwijkingen mogen uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. milieusituatie;
e. natuurlijke waarden;
f. de verkeersveiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 37 Algemene afwijkingsregels

37.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

a. de bij recht in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeerssituatie en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de bestemmingsregels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot ten hoogste 25,00 m;
e. de bestemmingsregels en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m;
f. het bepaalde in de artikelen Groen en Verkeer - Verblijf en toestaan dat bouwwerken ten behoeve van snack-kiosks worden gebouwd, mits:
    1. de bouwhoogte van het bouwwerk ten hoogste 3,00 m mag bedragen;
    2. de oppervlakte van het bouwwerk ten hoogste 15 m² mag bedragen;

37.2 Toetsingscriteria

De in lid 37.1 genoemde afwijkingen mogen uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. de verkeersveiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden .

Artikel 38 Overige regels

38.1 Parkeernormen en laad- en losvoorzieningen bouwen, gebruik en afwijking

a. Bij de verlening van:
   1. een omgevingsvergunning voor het bouwen, en/of
   2. een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering; en/of
   3. een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan,
   dient, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van:
      - een te verwachten behoefte aan het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen en/of andere voertuigen krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning in voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeervoorzieningen zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort en dat deze parkeervoorzieningen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden;
      - een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort en dat deze laad- en losvoorzieningen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.

b. Van voldoende mate van parkeervoorzieningen zoals bedoeld in sub a is sprake indien is voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in de uitgave van het CROW 'Toekomstbestendig parkeren Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381), dan wel door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld parkeerbeleid zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag als bedoeld in sub a;

c. Van een voldoende mate aan laad- en losvoorzieningen zoals bedoeld in sub a is sprake indien is voldaan aan de normen opgenomen in het ASVV 2012 (uitgave van het CROW) zoals dat actueel is op het tijdstip van indiening van de aanvraag als bedoeld in sub a.

d. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in sub a:
   1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
   2. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeervoorzieningen en/of laad-en losvoorzieningen kan worden voorzien.

e. De afwijking als bedoeld in sub e kan uitsluitend worden toegepast, indien is aangetoond dat:
   1. de parkeerdruk op de omgeving niet toeneemt; en
   2. geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

38.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

38.2.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) of anders dan in zo'n vergunning is vastgelegd, de volgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te laten uitvoeren en in stand te laten:

a. het voor meer dan 50% verharden van voor- en/of overtuinen, ongeacht of de gronden specifiek zijn bestemd voor (over)tuinen;
b. het geheel of gedeeltelijke verharden van gronden die zijn bestemd voor 'Groen'.

38.2.2 Uitzondering vergunningplicht

Het bepaalde in lid 38.2.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

a. al legaal in uitvoering waren op het moment van inwerkingtreding van het plan of waar reeds vergunning voor is verleend;
b. middels een omgevingsvergunning voor het bouwen vergunningplichtig zijn.

38.2.3 Beoordelingscriteria lid 38.2.1 onder a

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 38.2.1 onder a kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. de watersituatie;
b. de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht.

38.2.4 Beoordelingscriteria lid 38.2.1 onder b

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 38.2.1 onder b kan alleen worden verleend als aangrenzend aan de voor 'Groen' bestemde gronden 'Detailhandel'en 'Horeca' zijn gevestigd waarbij geheel of gedeeltelijke verharding uit het oogpunt van bereikbaarheid en/of vanwege de aard van de functies noodzakelijk is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 39 Overgangsrecht

39.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 39.1, sub 1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 39.1, sub 1 met maximaal 10%.
3. Het bepaalde in lid 39.1, sub 1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

39.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 39.2, sub 1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in lid 39.2, sub 1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Lid 39.2, sub 1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 40 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het 'Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Schiermonnikoog - Dorp'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

LIJST MET KLEINSCHALIGE BEDRIJFSMATIGE ACTIVITEITEN

Kledingmakerij
(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf
woningstoffeerderij

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:
schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf

Reparatiebedrijfjes, waaronder:
schoen-/lederwarenreparatiebedrijf
uurwerkreparatiebedrijf
goud- en zilverwerkreparatiebedrijf
reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen
reparatie van muziekinstrumenten

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.

Advies- en ontwerpbureaus
reclame ontwerp
grafisch ontwerp
architect

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder:
notaris
advocaat
accountant
assurantie-/verzekeringsbemiddeling
exploitatie en handel in onroerende zaken

Overige dienstverlening, waaronder:
kappersbedrijf
schoonheidssalon
pedicure

Onderwijs
autorijschool
onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium

Bijlage 2 Staat van Bedrijven

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:										
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50			10		50	D	3.1
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50			10		50		3.1
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30			10		30		2
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW										
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50			0		50		3.1
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:										
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C		50	R	100	D	3.2
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1.000 m²	100	0	100	C		50	R	100		3.2
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50			10		50		3.1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaarmaaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50			10		50		3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:										
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1.000 m²	100	10	50			30		100		3.2
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30			10		50		3.1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:										
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100	C		10		100		3.2
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100	C		10		100		3.2
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100	C		10		100		3.2
1551	1051	0	Zuivelproducten fabrieken:										
1551	1051	3	- melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100	C		50	R	100		3.2
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100	C		50	R	100		3.2
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10		30		2
1581	1071	2	- v.c. >= 7.500 kg meel/week	100	30	100	C		30		100		3.2
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C		30		100		3.2
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50			30	R	100		3.2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10			10		50		3.1
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:										
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30			10		100		3.2
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:										
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50			10		100		3.2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0		30		2
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100			50	R	100		3.2
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL										
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100			30		100		3.2
172	132	0	Weven van textiel:										
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100			0		100		3.2
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10		50		3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10		50		3.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10		50		3.1
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0		50		3.1
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			10		30		2
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10		50		3.1
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)										
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30			10		50	D	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50			10		50		3.1
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100			50	R	100		3.2
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:										
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10		50		3.1
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100			10		100		3.2
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100			0		100		3.2
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50			0		50		3.1
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30			0		30		2
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN										
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:										
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50	C		30	R	50		3.1
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C		30	R	100		3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:										
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100	C		30	R	100		3.2
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10			0		10		1
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C		10		100		3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100			10		100		3.2
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30		2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10		1

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30			0		30		2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10		30		2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30			10		30	D	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0		10		1
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN										
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100			30	R	100		3.2
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN										
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:										
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	R	50		3.1
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10		30		2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:										
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100			50		100		3.2
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100			50	R	100		3.2
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50			50	R	50		3.1
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF										
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:										
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30			30		50		3.1
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50			50	R	100	D	3.2
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										
261	231	0	Glasfabrieken:										
261	231	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100			30		100		3.2
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50			10		50		3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10		30		2
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100			30		100		3.2
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:										
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100			30		100		3.2
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100			30		100		3.2
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:										
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100			10		100		3.2
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:										
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100			50	R	100		3.2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:										
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100			0		100	D	3.2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50			10		50	D	3.1
2682	2399	C	Minerale productenfabrieken n.e.g.	50	50	100			50		100	D	3.2
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)										
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen										

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100			30		100		3.2
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:										
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100			30		100	D	3.2
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:										
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100			50		100		3.2
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100			50		100	D	3.2
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100			50	R	100	D	3.2
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100			30	R	100	D	3.2
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100			50		100		3.2
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100			50		100		3.2
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100			30		100		3.2
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100			30		100		3.2
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100			30		100		3.2
2851	2561, 3311	8	- emailleren	100	50	100			50	R	100		3.2
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen e.d.)	30	30	100			50		100		3.2
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100			30		100	D	3.2
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:										
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100			30		100		3.2
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN										
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:										
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100			30		100	D	3.2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30			10		30		2
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100			50		100		3.2
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30		2
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.										
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecomapparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50			30		50	D	3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30		50		3.1
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30			0		30		2
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS										
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven										
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)										
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:										
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50			10		50		3.1
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100			50	R	100		3.2
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:										
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100			30		100		3.2
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:										
354	309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100			30		100	D	3.2
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100			30		100	D	3.2
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10			0		10		1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10		30		2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10		30		2
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50			30		50	D	3.1
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100			10		100		3.2
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50			10		50		3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1.000 m²	10	30	50			10		50		3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1.000 m²	0	10	30			10		30		2
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10		30		2
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100			10		100		3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100			10		100		3.2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10			10		10		1
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	R	50		3.1
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30			0		30		2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10		30		2
505	473	0	Benzineservicestations:										
505	473	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30			50	R	50		3.1
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30			10		30		2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10			0		10		1
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50			30	R	50		3.1

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0		30		2
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100	C		0		100		3.2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30			0		50		3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptieaardappelen	30	10	30			50	R	50		3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30			50	R	50		3.1
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30			0		30		2
5135	4635		Grth in tabaksproducten	10	0	30			0		30		2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0		30		2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30		2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30		2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10		30		2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:										
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50			30		50		3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:										
5151.3	46713		Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	100	0	30			50		100		3.2
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:										
5152.2 /.3	46722, 46723		Grth in metalen en -halffabricaten	0	10	100			10		100		3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	10	50			10		50		3.1
5153.4	46735	4	zand en grind:										
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100			0		100		3.2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50			10		50		3.1
5155.1	46751		Grth in chemische producten	50	10	30			100	R	100	D	3.2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10		30		2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1.000 m²	10	30	100			30		100		3.2
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100			10		100	D	3.2
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1.000 m²	10	10	50			10		50		3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:										
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100			10		100		3.2
518	466	2	- overige	0	10	50			0		50		3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30			0		30		2
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10		1
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C		0		30		2
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0		100		3.2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND			
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1.000 m²	0	0	100	C		30		100			3.2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1.000 m²	0	0	50	C		30		50			3.1
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER											
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:											
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100			50	R	100	D		3.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C		50	R	50	D		3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C		10		30			2
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE											
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0		30			2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0		10			1
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN											
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING											
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:											
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50			10		50			3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50			30	R	50			3.1
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:											
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30			10		100			3.2
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10		50			3.1
9002.2	382	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10			30	R	100	D		3.2
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			30	R	30			2
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:											
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100			10		100			3.2
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING											
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C		30		50			3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50			30		50			3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	R	30			2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30			2

Bijlage 3 Aanwijzingsbesluit Beschermd Dorpsgezicht

TOELICHTING bij het besluit tot vaststelling van een beschermd dorpsgezicht ex artikel 20 van de Monumentenwet te OOSTERBUREN, gemeente Schiermonnikoog.

Het beschermde dorpsgezicht omvat het op de kaart (Rijksdienst voor de Monumentenzorg, tek. nr. 065) door een stippellijn omgrensde gebied (nb. niet toegevoegd bij de CV).

Gedurende de Middeleeuwen was het eiland Schiermonnikoog in het bezit van de klooster Klaarkamp dat omstreeks het jaar 1166 in Rinsumageest werd gesticht. De kloosterlingen, die behoorden tot de orde van de Cisterciënzers, bewoonden het eiland, dat door de schiere of grijze monnikspij de naam Schiermonnikoog kreeg.
Evenals de andere kloostergoederen in Friesland, werd het
in 1580 geseculariseerd en ging het eigendom over op de provincie. Door de Staten van Friesland werd Schiermonnikoog in 1638 als heerlijkheid verkocht en kwam spoedig daarna in het bezit van Johan Stachhouwer, Heer van Rijnsbergen, in wiens familie het bleef tot het midden van de 19de eeuw. In 1858 werd het eiland geheel aan mr. J.E. Banck overgedragen, die het op zijn beurt in 1893 verkocht aan Berthold, graaf Bernsdorff. Tot 1945 behoorde het tot deze Duitse grafelijke familie. Na als vijandelijk vermogen in beslag te zijn genomen, kwam alle grond in handen van de Staat der Nederlanden.

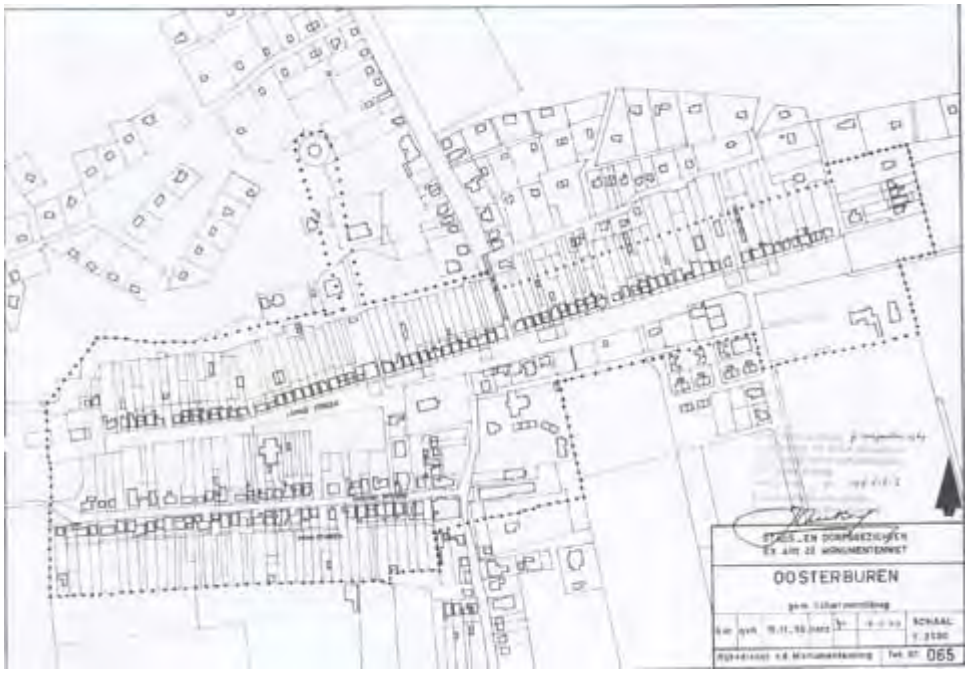
Eeuwenlang is Schiermonnikoog door wind en water belaagd,
waardoor een sterke verplaatsing, die in de laatste 400 jaar minstens 2½ km heeft bedragen, in oostelijke richting plaats vond. Op het thans verdwenen westelijk deel stond de nederzetting Westerburen, en ook het huis "Binnendijken", de woonstede der Stachhouwers, was hier gelegen. De kerk en verscheidene huizen van dit dorp werden door verstuiving van de duinen in 1715 afgebroken en meer landinwaarts opnieuw gebouwd. Maar ook deze nieuwe plaats werd al spoedig bedreigd en was in 1760 vrijwel geheel in zee verdwenen.
Omstreeks 1720 werden nabij de Oosterduinen de eerste huizen gebouwd, waaruit het huidige dorp Oosterburen is gegroeid. Door de zorg van de toenmalige landheer werd deze nieuwe nederzetting zeer regelmatig aangelegd. De eerste bebouwing bestond uit twee rechte, evenwijdig aan elkaar lopende stroken, de huidige Voor- en Middenstreek, op een onderlinge afstand van 12 à 13 meter. Na 1760 is aan de noordzijde op ± 80 meter een derde strook, de Langestreek, hieraan toegevoegd. In het westen vangen de drie streken op gelijke hoogte aan. De Voor- en Middenstreek kregen een lengte van ± 250 meter, de Langestreek daarentegen groeide geleidelijk tot 500 meter lengte. Behalve aan de rechtlijnige aanleg werd ook aan de bebouwing grote zorg besteed. Keurig werden de eenvoudige maar stijlvolle woningen onder diepe zadeldaken met de topgevels grenzend aan de straat in één rooilijn gerangschikt. Op vrijwel gelijke wijze werden de kleine voor- en achtererfjes zijdelings door lage stenen muurtjes afgescheiden, aan de wegzijde kregen zij een houten omheining. Aan de buitenzijde van de Voor- en Langestreek werd een smal voetpad aangelegd, dat de diepe overtuinen van de woningen afscheidde.

Ook thans zijn deze paden nog ongeschonden aanwezig en levert een wandeling er langs tal van verrassende beelden op.
Het ± 80 meter brede terrein tussen de Midden- en Langestreek is reeds lang de gemeenschappelijke groene ruimte, waar oudtijds de was ter bleek werd gelegd. Door het hoge geboomte heeft het thans de gedaante van een langgerekte brink. Opvallend is dat de gehele structuur van Oosterburen ongeschonden bewaard is gebleven. Ook de bebouwing heeft, ondanks de vele vernieuwingen, het karakter goed weten te behouden. In het oostelijk dorpsdeel is het thans als jeugdherberg ingerichte slot Rijnsbergen gelegen, de uiterlijk vernieuwde in 1757 gebouwde woonstede der Stachhouwers. Op de plaats waar nu de uit 1866 stammende kerk staat, stond voordien de kerk uit 1762. Omgeven door een rechthoekig omheind kerkhof, waarvan de begrenzing bestaat uit een hoogbeplanting, vormt dit gebouw met de er naast gelegen woonhuizen, het centrum van het dorp.
Van de eerste huizen die werden gebouwd zijn slechts enkele gaaf bewaard gebleven. Het enige pand, waar nog een Lytj Hùs bij wordt aangetroffen, ligt aan de Voorstreek en is genummerd Middenstreek 5.
De bijzondere stedenbouwkundige aanleg van de plaats, het karakter van de langgerekte bebouwing, de royale tuinen, maar ook de talrijke bomen verlenen aan het dorp een schilderachtig aspect. De compositie van al deze onderdelen levert een beeld op dat van belang is wegens het karakter en de schoonheid van het geheel.
Bijzondere zorg voor het doen voortbestaan van dit harmonisch dorpsbeeld is geboden.

De aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht op grond van artikel 20 van de Monumentenwet heeft dan ook ten doel, zonder dat daarbij een algehele bevriezing wordt beoogd, door middel van stedenbouwkundige maatregelen het historisch dorpsaspect voor de toekomst veilig te stellen.

Kaart, behorende bij de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht in 1969.

Het gebied binnen de stippellijn vormt de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht.



LITERATUUR

Dijkhuis, R. Schiermonnikoog, een drieluik. Leeuwarden 1988.

Mellema, L. Schiermonnikoog; Lytje Pole. Haren 1973.

Schroor, M. De wereld van het Friese landschap. Groningen 1993.

Waddenland; Het landschap en cultureel erfgoed in de Waddenzeeregio (red. D. van Marrewijk, A. Haartsen). Groningen / Leeuwarden 2001.

COLOFON

Uitgave van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, februari 2004.

Tekst: ir. J.O.D. Kloosterman, drs. L. Prins (tevens eindredactie).

Afbeeldingen:
titelpagina: foto RDMZ, 1964
afbeelding 1: kadastraal minuutplan, te vinden op: www.dewoonomgeving.nl (bewerking kaartbladen: ir. L.P.J. van de Goor, RDMZ);
afbeelding 2: Dijkhuis, R. Schiermonnikoog een drieluik. Leeuwarden 1988, blz. 11;
afbeelding 3: collectie Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
afbeelding 4, 5: Copyright Topografische Dienst, Emmen;
afbeelding 6 t/m 8: ir. J.O.D. Kloosterman, RDMZ

Bijlage 4 Cultuurhistorische verkenning

CULTUURHISTORISCHE VERKENNING

1 Inleiding

De gemeente Schiermonnikoog heeft besloten tot actualisering van het verouderde bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Schiermonnikoog. Een groot deel van de bebouwde kom is beschermd dorpsgezicht. In dit bestemmingsplan zal een beschrijving van de bijzondere kenmerken van het plangebied vastgelegd worden. De bestaande Toelichting op de aanwijzing tot beschermd gezicht is zeer summier en levert niet de goede basisinformatie voor het bestemmingsplan. Daarom wordt in deze Cultuurhistorische Verkenning (CV) een nadere analyse gemaakt van de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied die zal mede de basis zal vormen voor die beschrijving in het bestemmingsplan.
Tevens wordt in de CV een aantal knelpunten benoemd en wordt aangegeven hoe daar vanuit een cultuurhistorische optiek het beste mee kan worden omgegaan. Het gaat daarbij om:

1. De omvang en begrenzing van het beschermd gezicht;
2. Inbreidingslocaties;
3. De kwaliteit van de groenstructuur;
4. Uitbreidingsmogelijkheden aan en bij de bestaande bebouwing.

De Rijksdienst voor de Monumentenzorg brengt het instrument van de CV in omloop ter ondersteuning van een samenhangende belangenafweging op gemeentelijk en provinciaal niveau, maar eveneens ter stimulering van ontwikkelingsscenario's op basis van culturele identiteit. Dit alles met de verwachting dat de CV actief zal bijdragen tot een kwaliteitsbewust proces van herontwerp en ontwikkeling. Naast de meer algemene beschrijving van het historisch ruimtelijke karakter richt de CV zich ook op het aangeven van mogelijkheden voor nieuwe ruimtelijke en functionele ontwikkelingen, in het licht van bestaande cultuurhistorische waarden en beredeneerd vanuit de historisch-ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied.

2 ONTSTAAN EN ONTWIKKELING

2.1 Het regionale kader

Schiermonnikoog vormt samen met de Nederlandse en Duitse waddeneilanden de onderbroken begrenzing van het zuidelijke deel van de Noordzee. Met het stijgen van de zeespiegel sinds de laatste IJstijd (circa 10.000 jaar v. Chr.) bereikte de kustlijn omstreeks 6000 v. Chr. het huidige waddengebied. Onder invloed van de zee vormden zich strandwallen met daarachter een brede gordel van kleigronden en veenmoerassen. Verdergaande stijging van het zeewaterniveau leidde vanaf de 11de eeuw tot aantasting van de veenmoerassen: grote delen daarvan werden weggeslagen waarna de zee definitief toegang kreeg tot het gebied en de Waddenzee ontstond. Alleen direct achter de strandwallen van de huidige waddeneilanden bleven kleine oppervlakten kleigrond min of meer intact.
Waar op het vaste land van Groningen en Friesland de landschappelijke dynamiek door middel van dijkenaanleg werd gefixeerd, bleef deze voor de Waddeneilanden bestaan: processen van erosie en sedimentatie deden de eilanden in grootte en ligging veranderen. De Nederlandse Waddeneilanden verplaatsen zich oostwaarts, waarbij de verplaatsing van Schiermonnikoog groter was dan elders. Dit heeft te maken met een versterkte zeestroming vanwege de uitmonding van het riviertje de Lauwers in de Waddenzee.
Eerst vanaf de 19de eeuw leidden verschillende menselijke ingrepen er toe dat de natuur minder ongebreideld z'n gang kon gaan: de aanplant van helmgras en naaldhout in de duinen en de aanleg van stuifdijken hadden als voornaamste doel het duingebied 'vast te houden' en te verstevigen. Ook werd in het midden van de 19de eeuw een begin gemaakt om door zandtoevoer de stranden te verbreden (voor het eerst op Vlieland in 1851).
Pas in combinatie met de aanleg van hoofden of strekdammen werd deze zandsuppletie effectiever en verminderde de aantasting van de kustlijn.

De huidige landschappelijke opbouw van de waddeneilanden wordt bepaald door het strand, het duingebied, de binnenduinrand, de ingedijkte en als grasland in gebruik zijnde voormalige kwelders en de bestaande buitendijkse kwelders. De specifieke fysisch-geografische omstandigheden op de waddeneilanden bepaalden sterk de middelen van bestaan voor de bewoners. Tot in de 20ste eeuw was sprake van een agrarisch-maritieme samenleving.
In de periode voordat maatregelen tegen zandverstuiving plaatsvonden werd de landbouw ernstig bemoeilijkt door dit fenomeen. De verstuiving werd in de hand gewerkt door overbeweiding van het duingebied dat daardoor de vegetatie niet kon vasthouden. De landbouw is dan ook eeuwenlang een bescheiden bron van inkomsten gebleven die aangevuld diende te worden. Nauw gelieerd aan akkerbouw en veeteelt waren de jacht op konijnen in de duinen en het vangen van eenden met behulp van eendenkooien. Een aanzienlijk deel van de in Noord-Nederland bestaande kooien komt op de Waddenelanden voor, gelegen dichtbij een belangrijk foerageergebied voor de watervogels, het Wad zelf. Schiermonnikoog bezit één kooi, de andere eilanden alle meer.
Verschillende vormen van scheepvaart hebben tot diep in de 19de eeuw een belangrijke vorm van broodwinning gevormd: de eilanden leverden een belangrijk deel van de zeelieden voor de koopvaardij, en op Schiermonnikoog en Terschelling was een zeevaartschool gevestigd.

Elk van de eilanden beschikte voorts over een vissersvloot, maar de visserij is na verschillende perioden van bloei in de 19de eeuw teruggelopen om in de 20ste eeuw vrijwel helemaal te verdwijnen. Een bijzondere vorm van scheepvaart betrof de walvisvaart die vooral in de 18de eeuw floreerde. Hier en daar, o.a. op Schiermonnikoog, herinneren enkele aan de openbare weg geplaatste walviskaken aan deze functie. Voorts wijzen de op alle eilanden aanwezige vuurtorens en zeekapen of bakens op het belang van de scheepvaart voor de eilanden. Samenhangend met de scheepvaart was ook de strandjutterij een volgende (onzekere) bron van inkomsten.
De verschillende vormen van scheepvaart vormden van omstreeks 1550 tot 1750 een dermate goede bron van inkomsten dat er een aanzienlijke bevolkingstoename kon plaatsvinden: de eilanden waren in genoemde periode verreweg het dichtstbevolkte gebied in Friesland, gemeten naar aantal inwoners in relatie tot de oppervlakte cultuurland.
Na die periode van welvaart ging het langzaam bergafwaarts. Door schaalvergroting en de overgang van zeilvaart naar stoomvaart concentreerde de scheepvaart zich in enkele grotere havens op het vasteland. Het bestaan van de bewoners moet aan het eind van de 18de en in de 19de tot in het begin van de 20ste eeuw als weinig welvarend worden bestempeld.

De landschappelijke kwaliteiten van de eilanden zorgden in combinatie met het rond 1850 opkomende toerisme in de 20ste eeuw voor een ongekende toename van de welvaart. De ontwikkeling van deze sector kwam in het Nederlandse Waddengebied later op gang dan langs de Hollandse Noordzeekust en in Duitsland, wat onder meer werd veroorzaakt door de slechte bereikbaarheid van de eilanden. De opkomst van het toerisme had in eerste instantie een medische achtergrond om de heilzame werking van schone lucht en zeewater te ondergaan. Zowel het eerste badhotel als een van de eerste pensions op de Waddeneilanden werden op Schiermonnikoog gevestigd. De werkelijk grote groei in deze sector vond na de Tweede Wereldoorlog plaats. De groei van de toeristensector vormde voor de eilanden een krachtige impuls voor de bevolkingsgroei. Bestaande dorpen breidden zich uit, daarbuiten raakten delen van de duingebieden bebouwd met verspreid liggende vakantiehuizen en er ontstonden, in een ruimtelijk meer geconcentreerde vorm, recreatie- en bungalowparken. Veel van de bestaande verspreid liggende boerderijen legden zich eveneens geheel of gedeeltelijk toe op de toeristische sector. Toerisme is nu de voornaamste kurk waarop de economie van de Waddeneilanden drijft, drie van de vier arbeidsplaatsen hangen rechtstreeks samen met deze sector.

De nederzettingsgeschiedenis van de waddeneilanden verschilt op een aantal punten van die op het vasteland. Zo is onduidelijk tot wanneer de vroegste bewoning teruggaat. Archeologische vondsten uit de Romeinse en oudere tijden zijn, behoudens op Texel, op de Waddeneilanden niet bekend, terwijl deze in het Groningse en Friese vasteland volop voorkomen. Ook de voor Noord-Nederland zeer algemeen aanwezige nederzettingsvorm van huisterpen en dorpsterpen ontbreekt grotendeels; alleen op Texel en Terschelling komen in totaal vier terpen voor. De dorpen op de eilanden zijn, met uitzondering van Texel, overwegend van het type straatdorp, waarbij de dorpsplattegrond gedomineerd wordt door een (enkel dan wel dubbelzijdig) min of meer aaneengesloten bebouwde straat. De dorpen liggen op de hoger gelegen gronden die buiten het bereik van het zeewater bleven, op oude strandwallen of op de binnenduinrand.

Het dorp Schiermonnikoog is van dit laatste een duidelijk voorbeeld. Op de strandwallen en op de binnenduinrand lagen tevens de beste gronden voor akkerbouw en tuinbouw.

De samenhang tussen dorpsbebouwing en akkers is op 19de-eeuwse topografische kaarten nog goed afleesbaar: rondom de bebouwing bevonden zich de akkers, ten noorden daarvan lag in de duinen het weidegebied en ten zuiden daarvan op de ingedijkte kwelders de wei- en hooilanden.

De landschappelijke dynamiek en de daarmee gepaard gaande verplaatsing van eilanden heeft er voor gezorgd dat door de hele geschiedenis heen woonplaatsen moesten worden opgegeven om uiteindelijk onder het zand of in de golven te verdwijnen. In een aantal gevallen werd elders op het betreffende eiland een nieuw dorp gesticht of een bestaand dorp uitgebreid (Oost-Vlieland op Vlieland, Oosterburen op Schiermonnikoog). Verdwenen dorpen en gehuchten zijn van alle eilanden bekend, en ooit waren ook Griend en Rottumeroog bewoond maar daar is de bewoning helemaal verdwenen.

2.2 Schiermonnikoog

Schiermonnikoog duikt in de 14de eeuw in de geschreven geschiedkundige bronnen op. Het eiland is dan in het bezit van het Cisterciënzer klooster Klaarkamp bij Rinsumageest in Noordoost-Friesland, gesticht in 1165. Het eiland is een van de vele goederen van dit toenmaals zeer machtige klooster. Op het eiland was een zogeheten uithof van Klaarkamp gevestigd, bewoond door lekenbroeders Volgens overlevering is het eiland op een gegeven moment naar deze in grijze of ‘schiere’ pijen gehulde monniken vernoemd. Het onderdeel ‘oog’ in Schiermonnikoog is een Noord-Nederlands en Noord-Duits equivalent voor eiland en komt ook voor in andere toponiemen zoals Rottumeroog en in de naam van het voormalige eiland Callantsoog in de kop van Noord-Holland.
Aan het bewind van Klaarkamp kwam in 1580 een einde bij de overgang van het rooms-katholieke geloof naar het protestantisme. Kerkelijke en kloosterlijke goederen werden door de Staten van Friesland geconfisqueerd en wat betreft Schiermonnikoog aanvankelijk in eigen beheer gehouden. In 1598 werd het eiland evenwel als Hoge Heerlijkheid in de verkoop gedaan. Na twee keer te zijn doorverkocht raakte het van 1640-1762 in handen van het geslacht Stachouwer, afkomstig uit Blaricum.

Gegevens over de ruimtelijke ontwikkelingen uit de eerste eeuwen zijn buitengewoon schaars. Gelet op wat er in de vorige paragraaf is gesteld over de gedurende sommige perioden florerende zeevaart en visserij mag van een gestage toename van de bevolking worden uitgegaan. Het feit dat de kapel op het eiland in 1465 tot parochiekerk wordt verheven wijst tevens op deze groei.
Een opgave uit 1737 meldt 1251 bewoners op het eiland die een vloot van maar liefst 124 (vissers)schepen zou bezitten. Vangst, verwerking en handel in gedroogde schol was in die periode een goede bron van inkomsten; later in de 18de eeuw liep de visserij sterk terug.

Aanvankelijk was er sprake van twee dorpen of gehuchten op het eiland, Westerburen en Oosterburen, laatstgenoemde nederzetting lag ongeveer ter plaats van het huidige dorp.
In het begin van de 18de eeuw zijn er de eerste berichten over de bedreiging van Westerburen door voortdurende afslag aan de westzijde van het eiland en verstuiving van de duinen. In 1715 wordt de kerk afgebroken wegens overstuiving met zand en twee jaar later wordt het bedehuis meer landinwaarts herbouwd.

In 1760 verdwijnt echter ook dit kerkgebouw in zee. Met de huizen in Westerburen vindt hetzelfde plaats: overstoven door het zand en vervolgens in zee verdwenen. Enkele beruchte stormvloeden in de 18de eeuw versnellen dit proces (1717, 1720, 1756, 1760). Er zou in laatstgenoemd jaar inmiddels 'een klein uur gaans land' aan de westzijde van het eiland zijn afgeslagen.
Als gevolg van dit proces vindt in de loop van de 18de eeuw verplaatsing van de bewoning uit Westerburen naar Oosterburen plaats, met als belangrijkste periode de jaren 1756 - 1761. Dit proces werd van hogerhand gestuurd door middel van de 'Conditiën en Articulen' voor de opbouw van het nieuwe dorp uit 1757, opgesteld door de eigenaren van het eiland, te weten een drietal leden van het geslacht Stachouwer. Een belangrijk artikel betreft de afmeting van de nieuwe huisplaatsen. Die dient breed 33 voeten en lang 50 tot maximaal 55 voeten te zijn (ruim negen-en-een-half bij veertien tot ruim vijftien meter). Daarbij wordt achter iedere huisplaats nog eens ruimte uitgezet voor een '*Hang- off Hiemstede* regtt aghterwaarts in 't Noorden sich uitstrekkende'. Deze hiemstede is een droogplaats of -schuur voor het drogen van visnetten en het drogen of roken van vis.
De in de Conditiën en Articulen voorgeschreven omvang van het achterterrein voor dergelijke hiemsteden is even breed als de huisstede zelf en heeft een lengte van maar liefst circa 50 meter (elf roeden, zestien voet per roede; als gerekend wordt met de 'scheepsvoet' van 28,3 cm, wat aan de Waddenkust gebruikelijk was). Of deze hiemsteden ook daadwerkelijk zijn gebouwd is niet bekend; de scholvangst en -drogerij, een in 1737 nog zo voorspoedige tak van visserij, onderging in de tweede helft van 18de eeuw een sterke vermindering. Op de oudste dorpsplattegronden uit de 19de eeuw, is er geen spoor van deze bouwsels terug te vinden.
Uit de omschrijving van de hiemstede als 'regtt aghterwaarts in 't Noorden sich uitstrekkende' kan worden afgeleid dat de nieuwe huizen aan de noordzijde van de Langestreek en misschien ook aan de noordzijde van de Middenstreek zijn gebouwd omdat daar de mogelijkheid van een achterwaartse uitbreiding met een bedrijfsgedeelte in noordelijke richting zich voordeed. Het duidelijkst is dit zichtbaar aan de achtererven van de Langestreek: aldaar was de diepte van de erven precies gelijk, zoals op de dorpsplattegrond uit 1959, de basis voor de aanwijzingskaart, nog kan worden vastgesteld. En deze diepte komt overeen met de elf roeden of circa 50 m. uit 1757.
Voor de Middenstreek en Voorstreek is de situatie echter niet helemaal helder. In de eerste plaats lagen aan de Middenstreek in 1759 al huizen (oudste exemplaren: Middenstreek 27, anno 1721 en Middenstreek 60, anno 1724) maar vooral de ongelijke diepte van de achtererven voor de hiemsteden maakt de relatie met de regels uit de Conditiën en Articulen voor het noordelijk deel van de Middenstreek niet helemaal zeker. Wel is de diepte van de achtererven ook hier fors, in de buurt van de elf roeden. En opvallenderwijs kennen ook de achtererven of eigenlijk de overtuinen aan de *zuid*zijde van de Voorstreek een gelijke diepte, die nagenoeg gelijk is aan de achtererven van de huizen aan de Langestreek.
De Conditiën en Articulen uit 1757 geven geen volgorde van bebouwing aan.

Een beschrijving uit 1760 van een ooggetuige geeft enige aanwijzing over de volgorde van de bebouwing en of de Voorstreek en de Middenstreek voor 1757 al bebouwd waren: eerst zijn ‘twee regels huizen’ ontstaan en daar is vervolgens een derde ‘lange regel bijgezet van 70 huizen’. Deze laatste moet gezien de lengte de Langestreek betreffen. De eerste twee regels zijn dan dus de Voorstreek/Middenstreek-zuidzijde en Middenstreek-noordzijde. Deze beschrijving meldt tevens dat op dat moment voorbereidingen voor de bouw van een kerk werden getroffen, midden in het dorp.

De ‘drie streken’ in het dorp hebben tot ver in de 20ste eeuw de plattegrond van het dorp gevormd, zonder dat daar veel noemenswaardig ruimtelijk structurele veranderingen in optraden, zo laat een vijftal plattegronden uit de 19de en 20ste eeuw zien (afb. 1 t/m 5, blz. 8-10). De ruimtelijk-structurele situatie zoals die ontstaan is in de periode 1756 - 1761 is op veel punten dan ook nog steeds goed herkenbaar.

Zoals enigszins te verwachten is bij geplande dorpen, is ook bij Schiermonnikoog sprake verschillende regelmatige karakteristieken in de aanleg, maar die regelmaat strekt zich niet tot alle onderdelen uit. De regelmaat in de aanleg doet zich voor in de evenwijdige ligging van Voorstreek en Middenstreek, maar wijkt bij de Langestreek naar beloop en in lengte af van beide overige streken. Ook lijkt er niet of slechts in beperkte mate sprake te zijn geweest van bepaalde vormprincipes of het nastreven van symmetrie in de aanleg. In de reeds enkele malen aangehaalde Conditiën en Articulen komen deze onderwerpen niet aan de orde; alleen de maten voor de huissteden en de achtererven komen nadrukkelijk in beeld.

Kenmerkend is de zeer ruime en regelmatige aanleg die voor het overgrote deel van de plattegrond geldt, waarbij voorts het karakter sterk door openbaar en particulier groen wordt bepaald. De ruime aanleg is voor een belangrijk deel terug te voeren op de uitzonderlijk diepe erven, waarvan de maat terug afkomstig is van aanvankelijk geplande benutting als bedrijfsruimte. Deze bedrijfsruimte is er nooit gekomen of is al vroeg weer verdwenen, waarna de deze percelen als (over)tuinen in gebruik zijn genomen. Bij deze overtuinen doet zich in de loop van de 20ste eeuw de belangrijkste ruimtelijk structurele verandering voor, namelijk het bebouwd raken van de tuinen. De 19de-eeuwse kaarten laten zien dat de tuinen nog vrijwel onbebouwd zijn, maar verschillende edities van de topografische kaart uit de 20ste eeuw laten een forse toename van het aantal ‘bouwsels’ in de tuinen zien, vooral na de Tweede Wereldoorlog (afb. 3 t/m 5).
De ruime aanleg is voor een ander deel terug te voeren op de ruime maat van de openbare ruimte die zich het sterkst aan de Langstreek manifesteert in de vorm van een breed profiel dat voor het grootste deel door grasvelden in beslag wordt genomen. De huidige plantsoenaanleg ten westen van de kerk is zichtbaar op een plattegrond van het dorp uit 1885 (afb. 2). Deze ruimte draagt bij aan het groene karakter van de Langestreek. Ook de groene omheining van de kerk en de aanwezigheid van groene, onbebouwde achtererven aan de zuidzijde van de Langestreek versterken die karakteristiek.
Er bestaan verschillen tussen de plaatsing van de huizen op de huispercelen aan de drie streken. De Langestreek en Middenstreek-noordzijde kennen dezelfde opzet, zij het dat de huizen aan de Middenstreek niet in een rechte rooilijn staan en de huizen aan de Langestreek wel. Bijzonder is de bebouwingsstructuur op de smalle strook

van de Voorstreek en Middenstreek - zuidzijde waar een deel van de bebouwing bestaat uit twee ruggelings tegen elkaar geplaatste woningen met topgevel bestaat.



Afbeelding 1 Situatie 1830



Afbeelding 2 Situatie 1885



Afbeelding 3 Situatie 1927



Afbeelding 4 Situatie 1969



Afbeelding 5 Situatie 2002

3 HUIDIG RUIMTELIJK KARAKTER

3.1 Historisch-ruimtelijke structuurkenmerken:

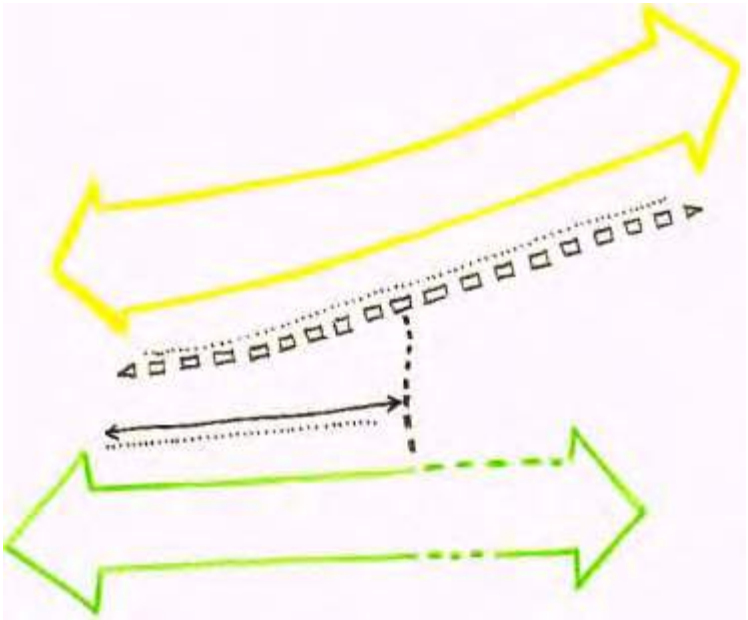
Het historische dorp kent een nadrukkelijke en overheersende oost-west gerichte structuur, die gerelateerd is aan de richting van de strook waarin de nederzetting is ontstaan: de overgangszone tussen het duingebied en de voormalige, thans ingepolderde kwelder (afb. 6, blz. 12). De oorspronkelijke planmatige opzet komt tot uiting in een regelmatige, rechtlijnige aanleg met gedefinieerde bebouwings- en tuinstroken, de streken, die zich kenmerken door een smalle, diepe verkaveling met aaneengesloten bebouwing aan de (hoofd)straatzijde. Door deze opbouw is er sprake van een oriëntatie met een duidelijk onderscheid tussen voor -en achterkant. Daarnaast komen binnen dit patroon op enkele plaatsen (achter)paden voor tussen de hoofdbebouwing en de bijbehorende tuin, waardoor laatstgenoemde het karakter van een overtuin krijgt.

De Langestreek en de Voorstreek/Middenstreek vormen binnen het historische dorp de belangrijkste structuurdragers, met een aantal overeenkomsten maar ook belangrijke onderlinge verschillen in opbouw en beeld (afb. 7 en 8, blz. 13). De waarschijnlijk oudste ontwikkeling vond, voor ca 1750, plaats langs de huidige Middenstreek en Voorstreek, hetgeen een verklaring kan zijn voor het iets minder regelmatige bebouwings- en verkavelingspatroon dan bij de later ontstane Langestreek het geval is. De Middenstreek is in beginsel symmetrisch van opzet, met aan weerszijden van de straat een strook voorerven, een bebouwingsstrook en daarachter de diepe tuinen, met een totale diepte vanaf de straat van meer dan 70 meter. De Voorstreek ligt, op een afstand van ca 20 meter uit de Middenstreek, in de vorm van een voetpad ten zuiden van de bebouwingsstrook. Hierdoor wisselen langs de Voorstreek voor- en achterkanten elkaar af en zijn sommige panden gesplitst en zowel op de Voorstreek als op de Middenstreek gericht. (Onduidelijk is overigens of deze pandsplitsing, die zich ook hier en daar aan de Langestreek voordoet, een oorspronkelijke situatie is of -onder verslechterde economische omstandigheden- in een latere fase tot stand is gekomen. Een aantal in de lengterichting gesplitste tuinpercelen wijst in de richting van het laatste.)
Ook aan de noordzijde van de Middenstreek heeft zich van oorsprong een pad tussen de bebouwingsstrook en de tuinen bevonden, vergelijkbaar met de situatie bij de Voorstreek. Dit pad is echter vrijwel geheel verdwenen: ten westen van het Karelspad ligt nog een restant en op enkele andere plaatsen verwijst alleen een verspringing in de perceelsgrenzen nog naar het oorspronkelijke beloop.
De tweede lineaire bebouwingsstructuur, de Langestreek, ligt ca 80 meter ten noorden van de Middenstreek en kenmerkt zich door zijn nadrukkelijk asymmetrische profielopbouw met aan de noordzijde de streekbebouwing en aan de zuidzijde vooral een groene begrenzing van de achterzijde van de tuinen vanaf de Middenstreek. De tussengelegen strook, bestaande uit voorerven en een ontsluitingspad langs de bebouwing, een zone met grasvelden en de rijweg, draagt in sterke mate bij aan de groene karakteristiek van de straatruimte.
Aanvankelijk, vanaf de westkant gezien, komt de richting van de Langestreek overeen met die van de Middenstreek, maar na ca 150 meter knikt de bebouwingsstrook iets naar het noorden, waardoor de straatruimte naar het oosten toe geleidelijk breder wordt. Deze aanpassing in het oorspronkelijke plan van aanleg houdt wellicht verband met de wens om ruimte te scheppen voor de bouw van een kerk. Dit gebouw en het bijhorende kerkhof liggen ongeveer halverwege aan de zuidkant van de Langestreek, hetgeen leidt tot een prominente ligging in combinatie

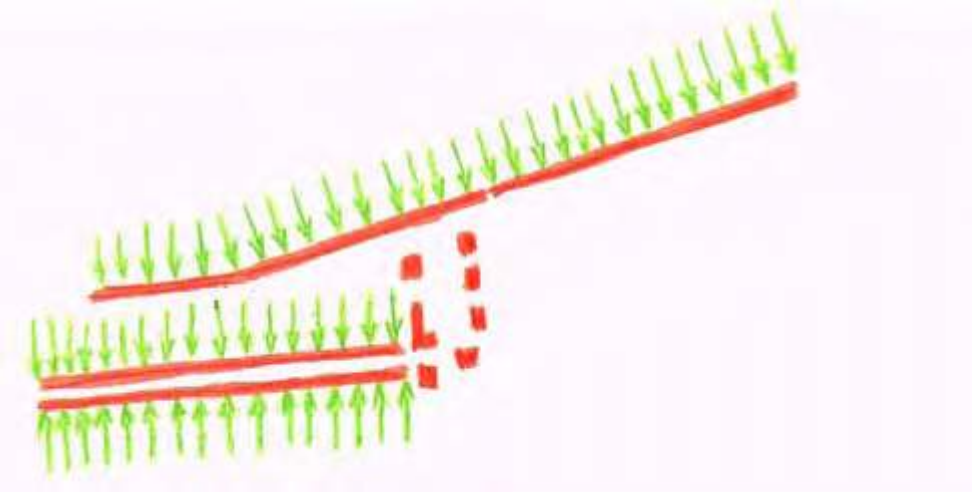
met een sterke versmalling van de straatruimte. Oostelijk daarvan behoudt de Langestreek in principe dezelfde profielopbouw, maar door de meegedraaide richting van kerk en kerkhof is de geleidelijke verbreding van de straatruimte hier veel geringer. Ten zuiden hiervan ligt enige losse bebouwing met daarachter, vrijwel evenwijdig aan de Langestreek, een pad tussen het huis Rijsbergen en de kerk (Kerkelaantje).
Vergelijkbaar met de situatie bij de Voorstreek, bevindt zich aan de noordkant van de streekbebouwing de Langestreek om de Noord, als een pad tussen de achterzijde van de panden en de bijbehorende tuinenstrook.

De Nieuwestreek vormt het noord-zuid lopende verbindingselement tussen de beide bovengenoemde streken, met een sterk afwijkende richting en structuur. De straat kenmerkt zich door zijn gebogen beloop, met nauwelijks begeleidende bebouwingswanden. De erop gerichte bebouwing ligt overwegend op ruime afstand, ook onderling, en omvat gebouwen, zoals kerk, gemeentehuis en grote hotels, die zich wat betreft schaal en functie onderscheiden van de panden aan de Langestreek of Middenstreek. De vernauwing tussen beide hotels werk daarbij als een soort ruimtelijke begrenzing ten opzichte van de Reeweg buiten de historische dorpskern.

Behalve de tot zover genoemde belangrijkste structuurlijnen bevinden zich binnen de historische dorpsstructuur nog een aantal dwarsverbindingen, haaks op de Middenstreek of Langestreek, die van ondergeschikte betekenis zijn en waaraan in principe ook geen bebouwing is gekoppeld. De sterke oost-west oriëntatie van de dorpsstructuur wordt versterkt doordat alle dwarsverbindingen met een bajonetbeweging (T-vormig) aansluiten op Lange- of Middenstreek.



Afbeelding 6 Structuurrichting landschap en dorp



Afbeelding 7 Opbouw van de streken



Afbeelding 8 Dwarsprofiel van het dorp

3.2 Overgangen tussen dorp en omgeving

De herkenbaarheid van de historische dorpskern wordt mede bepaald doordat deze zich onderscheidt van de aansluitende gebieden. Op de meeste plaatsen is sprake van bijzondere overgangen.

Aan de westkant van het dorp bestaat een waardevol contrast tussen dorp en landschap, door de scherpe grenslijn tussen de structuren van Voor- en Middenstreek en het gebied ten westen daarvan. Met name bij de Midden- en Voorstreek is deze overgang scherp doordat de bebouwingsstroken vrijwel tot deze grenslijn doorlopen en het open poldergebied direct daaraan grenst.

Bij de Langestreek is deze grens minder duidelijk en verloopt de overgang via een tussengebied in de vorm van een vrijliggend, dwarsgeplaatst pand en een ondergeschikt pad daarlangs.
Aan de noordkant van het dorp tekent de achtergrens van de strook diepe overtuinen ten noorden van de Langestreek zich scherp af ten opzichte van het aangrenzende duingebied; ook de aanwezige hoogteverschillen dragen daaraan bij. Het extensieve karakter behorende bij de achterkant van het oude dorp is het gaafst aanwezig ten westen van de Badweg; ten oosten daarvan ligt op een groot aantal plaatsen bebouwing aan de zuidzijde van de Noorderstreek in een soort reststrook tussen de achtergrenzen van de overtuinen en de weg, die op enige afstand hiervan door het duingebied loopt.

De bebouwingsstructuur van de Langestreek eindigt ter hoogte van de hoofdas van het huis Rijsbergen en wordt ten oosten daarvan afgesloten door de dwarsgeplaatste bebouwing van Zevenhuizen. Door de geleidelijke verwijding van de groene straatruimte bestaat hier een belangrijke zichtlijn in het verlengde van de Langestreek naar het open gebied ten oosten van het dorp. Deze beëindiging van de Langestreek onderscheidt zich daarmee nadrukkelijk van het westelijke eind.

De zuidkant van het dorp vertoont twee zeer verschillende vormen. Ten westen van de Reeweg is de opbouw, zij het gespiegeld, overeenkomstig de tuinenstrook ten noorden van de Langestreek, met de achtergrenzen van de tuinen hier grenzend aan het poldergebied.
De verstoring van het ruimtelijk beeld als gevolg van de ligging van het bedrijventerrein hier wordt enigszins beperkt doordat dit op enige afstand van het dorp is gesitueerd.
Ten oosten van de Reeweg zijn na 1950 woongebieden tot ontwikkeling gekomen, zodat er geen directe relatie meer tussen het oude dorp en de polder bestaat; het Kerkelaantje vormt hier de grens van de historische dorpsstructuur.

3.3 Beeldkenmerken, bebouwing en groen

De aaneengesloten karakteristiek van de bebouwing in de oost-west lopende ‘streken’ is een belangrijk gegeven. Als gevolg daarvan zijn doorgangen van dwarsverbindingen smal en ondergeschikt (zelfs de Badweg) en laten duidelijk een zijkantenkarakter zien.
Overwegende karakteristieken van de bebouwing binnen de streken zijn diepe smalle panden van één bouwlaag onder zadeldak met een nokrichting haaks op de straat, met in strakke rooilijn langs de straat geplaatste topgevels. Binnen dit stramien komen zowel 18^{de-} , 19^{de-} als 20ste-eeuwse bebouwingstypen voor met bijbehorende vormen (wolfseinde, mansardekap, ringkap, verschillen in goothoogte) en materialen (baksteen, pleisterwerk).
De ondiepe erven aan de straatzijde (d.w.z. *niet* aan de tuinenzijde) zijn meestal onbebouwd, met een hekje langs de straatzijde en, langs de Langestreek, op de zijgrens een afscheiding in de vorm van een dwarsmuurtje aansluitend aan de gevel. Hierdoor vormt de rooilijn, gevormd door de gevels van de hoofdbebouwing, een goed herkenbare ruimtebegrenzing langs de straat, ondanks het op enkele plaatsen in de ervenzone voorkomen van uitbouwen.

Langs de paden die tussen de bebouwingsstroken en de bijbehorende tuinen liggen (Voorstreek en Langestreek om de Noord) is de rooilijn, en daarmee de ruimtelijke begrenzing, meer wisselend door de vele aan- en uitbouwen.
Groen en beplanting in de publieke ruimte en in de particuliere tuinen is in belangrijke mate bepalend voor de beslotenheid van het dorpsbeeld.
Met name de Langestreek bezit een karakteristiek, door groen bepaald profiel doordat het middengebied, tussen het ontsluitingspad aan de noordzijde en de rijbaan aan de zuidzijde, uit een aaneengesloten zone met gras bestaat, slechts onderbroken bij enkele dwarsverbindingen. In dit brede straatprofiel van de Langestreek is met name de laanbeplanting van groot belang, samen met de hagen die het ontsluitingspad langs de bebouwing begeleiden. Deze elementen structureren de ruimte en versterken de ruimtelijke samenhang door zichtlijnen in de lengterichting. Langs de zuidzijde van de Langestreek zijn het vooral beplantingen op de erven (tuinen, kerkhof, huis Rijsbergen) die de straatruimte begrenzen.
In de tuinenzones bij de Voorstreek en de Langestreek om de Noord zijn het met name de hagen op de zijdelingse perceelgrenzen die, naast de hier en daar aanwezige (fruit)bomen, beeldbepalend zijn, ook doordat ze de typerende verkaveling en - met lange zichtlijnen - de grote diepte van de tuinen laten zien.

Kenmerkend is het steeds terugkerende asymmetrische opbouw van het (straat)profiel van alle oost-west lopende structuren: Voorstreek, Langestreek, Langestreek om de Noord, Kerkelaantje. Met uitzondering van de Middenstreek, die een symmetrisch profiel heeft, is hierbij steeds sprake van aaneengesloten bebouwing aan de ene zijde en (nagenoeg) onbebouwd gebied aan de andere zijde. De hagen op de kopzijde van de diepe, schaars bebouwde tuinen tegenover de aaneengesloten streekbebouwing en de deels bebouwde erven langs de Voorstreek en de Langestreek om de Noord vormen hiervan het duidelijkste voorbeeld, maar ook bij Langestreek en Kerkelaantje onderscheidt de bebouwde noordzijde zich sterk van de zuidzijde.

4 ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF

4.1 Omvang en begrenzing van het beschermd gezicht

Bij de begrenzing van het beschermde dorpsgezicht, dat zijn wettelijke status verkreeg op 13 oktober 1969, ligt overwegend direct aan de buitenzijde van de percelen behorend bij de Middenstreek, Langestreek en Nieuwestreek, die de hoofdstructuur van het historische dorp vormen. Op een tweetal plaatsen komen echter afwijkingen van dat uitgangspunt voor, die een nadere beschouwing verdienen.

De watertoren - de vroegere zuidelijke vuurtoren die op korte afstand ten noorden van de Langestreek in het duingebied ligt - is met een soort uitstulping van de grens aan het beschermde dorpsgezicht toegevoegd. Hoewel deze toren niet direct deel uitmaakt van de dorpsstructuur, bestaat er via een van de dwarsverbindingen haaks op de Langestreek een sterke zichtrelatie. Deze zichtlijn vormde destijds de aanleiding om de begrenzing van het beschermde dorpsgezicht naar deze zijde uit te breiden. Het beschermingsbelang is vooral gelegen in het vrijhouden van de zichtlijn op de watertoren, een beschermd monument, en de karakteristiek van het duingebied tussen toren en dorp.

De begrenzing van het beschermde dorpsgezicht bij de Noorderstreek is iets teruggelegd ten opzichte van de situatie ten westen van de Badweg. Als gevolg hiervan ligt de grenslijn hier niet op de achtergrens aan de noordkant van tuinenzone, maar doorsnijdt juist deze zone.
Belangrijkste aanleiding hiervoor ten tijde van de aanwijzing was dat er reeds verspreide bebouwing aan de zuidkant van de Noorderstreek voorkwam zodat de achterbegrenzing van de tuinen hier minder eenduidig was. Nadien heeft een verdere verdichting van deze bebouwing plaatsgehad, zodat ook in de huidige situatie een beperkt aantal tuinen doorloopt tot aan de Noorderstreek. Hoewel de grens naar huidige maatstaven op een onlogische plek ligt, kan handhaving van de openheid van de resterende tuinen en het regelen van incidentele bebouwing langs zuidkant van de Noorderstreek binnen bestaande bestemmingsplannen plaatsvinden zonder dat daarvoor een grensverlegging van het beschermde gezicht nodig is.

4.2 Inbreidingslocaties

Door het grote belang van het onderscheid tussen geconcentreerde bebouwingsstroken en onbebouwde tuinenstroken voor de structuur van het beschermde dorpsgezicht zijn er nauwelijks mogelijkheden om daarbinnen nieuwe bouwkavels te vinden. Invullen van gaten in de bestaande streekbebouwing, die met name langs beide zijden van de Middenstreek voorkomen, en incidentele verdichting in de strook tussen Kerkelaantje en Langestreek zijn echter denkbare ontwikkelingen, passend binnen de karakteristieke structuur.
Om de karakteristiek opbouw van het dorp zichtbaar te houden is het van belang dat géén nieuwe bouwlocaties binnen tuinenstroken worden geprojecteerd en het bestaande beleid, gericht op het voorkomen van verdere verdichting, wordt voortgezet.

4.3 De kwaliteit van de groenstructuur

De groenstructuur is, als complement én als tegenhanger van de bebouwings-structuur een essentieel onderdeel van de waardevolle karakteristiek van het

dorpsgezicht en heeft zowel betrekking op opgaande beplantingselementen als op zones die zich kenmerken door een sterkere mate van openheid.
Bijzondere aandacht is in dit verband gewenst voor de voor het streekdorp kenmerkende lineaire karakteristiek die tot uiting komt in de ruimtelijke samenhang in de langsrichting van de Langestreek. Deze loopt vooral gevaar door de compartimentering van de langgerekte zone met grasvelden die ontstaat door afschermende beplanting rond voorzieningen als terrassen en fietsenstallingen en door een niet passende, stedelijke plantsoeninrichting. Het in stand houden van de aaneengesloten strook met gras en van lange zichtlijnen in dit gebied (bijvoorbeeld op de kerk) is van groot belang.

4.4 Uitbreidingsmogelijkheden aan en bij de bestaande bebouwing

Een belangrijk kenmerk van de stedenbouwkundige structuur van Schiermonnikoog is dat de hoofdbebouwing lineaire, vrijwel aaneengesloten reeksen (streken) vormt die de straatruimtes begrenzen en als het ware het skelet zijn van de ruimtelijke opbouw binnen het dorp. Uiterste terughoudendheid moet daarom worden betracht bij bouwen vóór de rooilijn, dat wil zeggen op de ervenstrook die bij de Langestreek, de Middenstreek en de Voorstreek de overgang vormt tussen straat en gevelwand. Voor de karakteristiek van deze straatruimtes is de herkenbare begrenzing door de wand van (top)gevels van de hoofdbebouwing een kenmerkend beeldaspect.
De bebouwingsstrook aan de zijde van de Langestreek om de Noord, dus gelegen tussen de streekbebouwing en het pad langs de koppen van de tuinen, biedt iets meer ruimte voor aan- en uitbouwen, waarbij het echter van belang is dat de kenmerkende afwisselende ligging van de gevellijn langs het pad en het zicht op de hoofdbebouwingsstrook blijven bestaan.

===

Legenda

Plangebied

Bestemmingen

- A-C — Agrarisch - Cultuurgrond
- B — Bedrijf
- B-N — Bedrijf - Nutsvoorzieningen
- BT — Bedrijventerrein
- CO-KB — Cultuur en ontspanning - Kinderboerderij
- DH — Detailhandel
- G — Groen
- H — Horeca
- M — Maatschappelijk
- M-BC — Maatschappelijk - Bezoekerscentrum
- M-VT — Maatschappelijk - Vuurtoren
- N — Natuur
- R-K — Recreatie - Kampeerboerderij
- R-KT — Recreatie - Kampeerterrein
- R-AP — Recreatie - Recreatieappartement
- R-RW1 — Recreatie - Recreatiewoningen 1
- R-RW2 — Recreatie - Recreatiewoningen 2
- R-RW3 — Recreatie - Recreatiewoningen 3
- R-RW4 — Recreatie - Recreatiewoningen 4
- R-RW5 — Recreatie - Recreatiewoningen 5
- R-RW6 — Recreatie - Recreatiewoningen 6
- S — Sport
- T — Tuin
- T-O — Tuin - Overtuin
- V-V — Verkeer - Verblijf
- W — Wonen
- W-WGB — Wonen - Woongebouw

Bouwvlak

- bouwvlak

Bouwaanduiding

- [am] — antennemast

Figuren

- gevellijn
- relatie

Dubbelbestemmingen

- WR-A — Waarde - Archeologie
- WR-BD — Waarde - Beschermd dorpsgezicht
- WS-WK — Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduiding

- wetgevingzone - wijzigingsgebied

Functieaanduidingen

- (b) — bedrijf
- (bp) — begraafplaats
- (bwb) — bouwbedrijf
- (gd) — gemengd
- (hw1) — horeca van categorie 1
- (hw2) — horeca van categorie 2
- (hw3) — horeca van categorie 3
- (pen) — pension
- (r) — recreatie
- (rw) — recreatiewoning
- (sb-bap) — specifieke vorm van bedrijf - brandweer- en ambulancepost
- (sg-evt1) — specifieke vorm van groen - evenemententerrein 1
- (sg-evt2) — specifieke vorm van groen - evenemententerrein 2
- (sh-ff) — specifieke vorm van horeca - kiosk
- (sm-kl) — specifieke vorm van maatschappelijk - klooster
- (sr-pb) — specifieke vorm van recreatie - paardenbak
- (sw-phv) — specifieke vorm van wonen - personeelshuisvesting
- (s) — sport
- (tr) — terras

Maatvoeringaanduidingen

- maatvoeringsvlak
- minimum dakhelling (graden) / maximum dakhelling (graden)
- maximum bebouwingspercentage (%)
- maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)
- E — maximum aantal wooneenheden
- aantal
- aantal woonenheden

N

Gemeente SCHIERMONNIKOOG

Bestemmingsplan Schiermonnikoog Dorp

Verbeelding

datum:	29-07-2021
schaal:	1 : 2500 (A0)
status:	voorontwerp
projectnr.:	555.00.02.01.00
gezien:	...

NL.IMRO.0066.SchierDorp-0001

BügelHajema
Ruimte voor de Leefomgeving

BügelHajema Adviseurs, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Balthasar Bekkerweg 76, 8914 BE Leeuwarden t 058 215 25 15 e info@bugelhajema.nl
www.bugelhajema.nl